

**ALBAYRAK HAZIR BETON
SAN. VE TİC. A.Ş.**

**TESİS
SANCAKTEPE/İSTANBUL**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2026/0208

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Albayrak Hazır Beton San. ve Tic. A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 31 Aralık 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 26 Ocak 2026
Rapor Tarihi	: 28 Ocak 2026
Değer Tarihi	: 31 Aralık 2025
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 934 – 2026/0208
Değerleme Konusu	: Yunus Emre Mahallesi, Ulubey Caddesi, No: 8
Gayrimenkulün Adresi	: (1621 nolu parsel) Sancaktepe/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, Sarıçalılık Mevkii, 1621 parsel no'lu arsa
İmar Durumu	: Rapora konu parsel, 21.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede yer almakta ve yapılama koşulları TAKS: 0.40, Emsal: 0,70 şeklindedir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

DEĞERLEMESİNE KONU TESİSİN TAKDİR EDİLEN	
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	212.000.000,-TL
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	254.400.000,-TL
DEĞERLEMESİNE KONU TESİSİN TAKDİR EDİLEN	
MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	228.000.000,-TL
MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	273.600.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
e-imzalıdır. Cem ÖZDEMİR (SPK Lisans Belge No: 407255)	e-imzalıdır. Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ.....	1
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	8
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	11
4.4.3	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	11
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
5.2.1	GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2	AÇIKLAMALAR.....	12
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
5.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	15
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15



6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	17
6.3	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1	İSTANBUL İLİ.....	18
6.3.2	SANCAKTEPE İLÇESİ	19
6.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	21
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	22
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	22
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	23
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	23
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	25
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	26
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.3.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	29
8.3.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	29
8.3.3	ULAŞILAN SONUÇ	30
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	31
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	32



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A. Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Yunus Emre Mahallesi, Ulubey Caddesi, No: 8 Sancaktepe / İstanbul
TELEFON NO	: 0(216) 484 65 70
FAKS NO	: 0 (216) 484 65 61
KURULUŞ TARİHİ	: 12.12.2003
SERMAYESİ	: 201.000.000,-TL
MERSİS NO	: 0050-1344-4260-0001
NACE KODU	: 23.63.01-Hazır beton imalatı
FAALİYET KONUSU	: Şirket her türlü hazır beton hazır beton imalatında kullanılan inşaat malzemelerinin alımı satımı pazarlaması imalatı ve ihracatını yapmak, yurt içinde ve yurt dışında beton santrali kurmak işletmek veya gerektiğinde devretmek beton santrali ile ilgili olarak her türlü makine tesisat cihazları ile bununla ilgili bulunan her nevi taşıt transmikserler beton pompası kamyon çekici treyler ve benzeri araçları almak satmak ithal ve ihraç etmek veya imal ettirmek, yurt içinde ve yurt dışında inşaat taahhüt işleri baraj yol iskele rıhtım sulama tesisleri soğuk hava depoları her nevi fabrika binaları askeri tesisleri toplu konutlar köprüler komple fabrika tesisleri inşaatı yüzme havuzları şehir kanalizasyon ve bu izale hatları yüksek gerilim ve alçak gerilim enerji nakil hatları trafo jeneratör grupları tüm telekomünikasyon işleri nakliye ve bilumum bayındırlık tesisleri ihalelerine girmek bunlara inşa etmek kiralamak, almak satmak ve devretmek ve ana sözleşmesinde yazılı diğer işler.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.



(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Albayrak Hazır Beton Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Sancaktepe
MAHALLESİ	: Yenidoğan Mah.
MEVKİİ	: Sarıçalılık
PAFTA NO	: F-22-D-25-C-2-A
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 1621
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 2.396,24 m ²
YEVMIYE NO	: 40925
CİLT NO	: 75
SAYFA NO	: 7387
TAPU TARİHİ	: 22.12.2023

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan 14.01.2026 tarihi itibarıyla temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidatın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

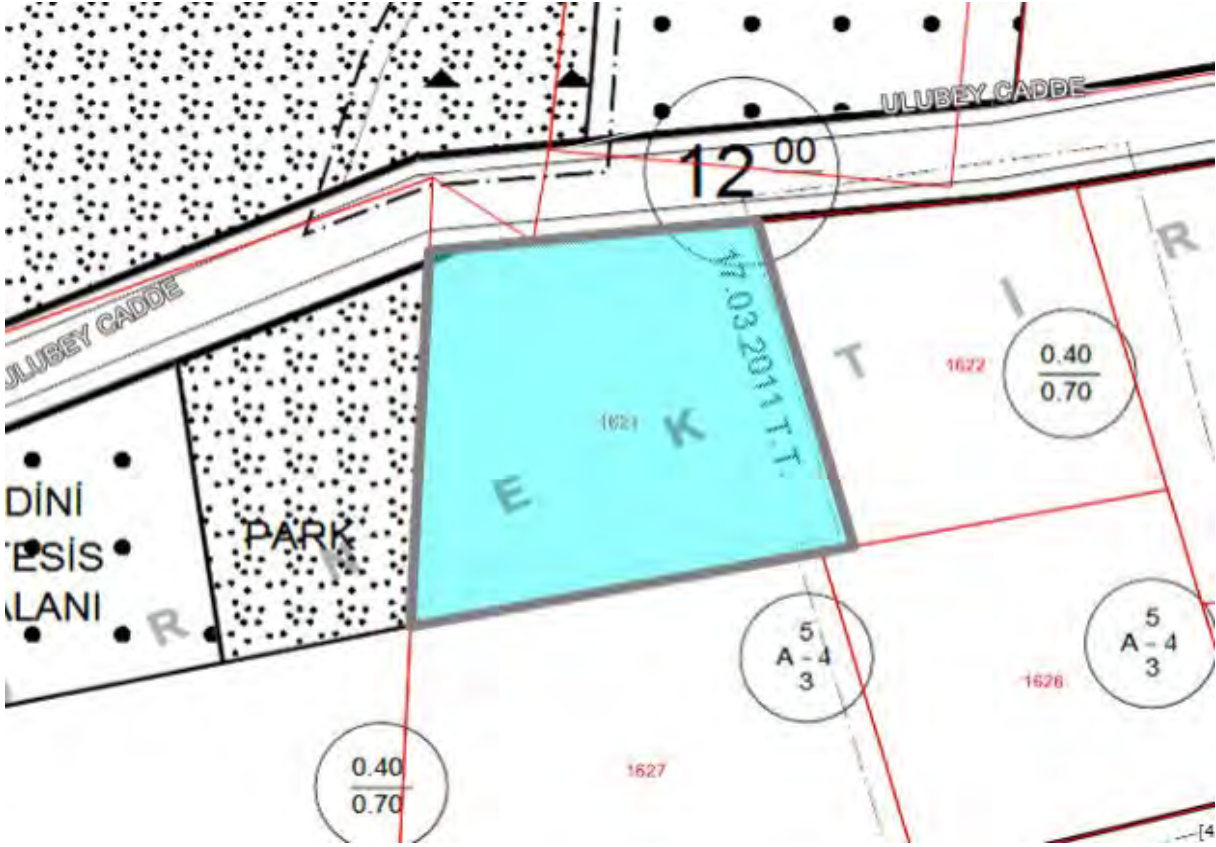
4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE PORTFÖYDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmaz üzerindeki ipotekler hariç Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapor konusu parselin 15.02.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında

“Konut Alanı” olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının “Ayrık Nizam, Hmax: 4 Kat, TAKS: 0.40, Emsal: 0.70” şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.



4.3.1 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar planı onay tarihi 15.02.2010 olup planın son üç yıl içerisinde değişmediği bilgisi edinilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen taşınmaza ait dosya içerisinde aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 28.03.2007 tarih ve 07-134 nolu 1.143,32 m² inşaat alanlı yapı için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı, (İdari Bina ve Araç Bakım İstasyonu için alındığı düşünülmektedir.)
- 05.04.2007 tarih ve 07-05 nolu 1.143,32 m² inşaat alanlı yapı için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi, (İdari Bina ve Araç Bakım İstasyonu için alındığı düşünülmektedir.)
- 28.06.2006 tarih ve 06-102 nolu 196 m² inşaat alanlı yapı için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı (Sosyal Tesis için alındığı düşünülmektedir.),
- Bila tarih ve 07/134 sayılı Mimari Proje,
- 15.12.2018 tarih ve N61KZD4K belge nolu, 892,59 m² yapı alanı için düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgesi, (İdari Bina için alındığı düşünülmektedir.)



- 15.12.2018 tarih ve UEYBE3BU belge nolu, 1.220,89 m² yapı alanı için düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgesi,(Araç Bakım İstasyonu için alındığı düşünülmektedir.)

Yanı sıra taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde herhangi olumsuz bir evraka rastlanmamıştır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Atatürk Caddesi, No: 104, Kat: 1 Sarıgazi - Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Model Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkule ait herhangi bir enerji verimlilik belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu taşınmazlardan idari bina ve araç bakım istasyonuna ait tüm izin ve belgeler alınmıştır. Ancak sosyal tesis için iskan belgesine rastlanmamıştır. Yanı sıra taşınmaz bünyesinde yapılan ilave imalatlar için yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır. Yapı kayıt belgelerine esas mimari projeye ise rastlanmamıştır. Bu sebeple ilave imalatlar yasal durum değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

Taşınmazın yeniden ruhsat alması gerekmemektedir.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan idari bina ve araç bakım istasyonuna ait tüm izin ve belgeler alınmıştır. Ancak sosyal tesis için iskan belgesine rastlanmamıştır. Yanı sıra taşınmaz bünyesinde yapılan ilave imalatlar için yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır. Yapı kayıt belgelerine esas mimari projeye ise rastlanmamıştır. Bu sebeple ilave imalatlar yasal durum değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.



4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazın mülkiyeti, 22.12.2023 tarih ve 40925 yevmiye nolu satış işlemi ile Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazların önceki malik bilgileri temin edilememiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4.3 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Yunus Emre Mahallesi, Ulubey Caddesi üzerinde ve 1621 nolu parselde yer alan 8 kapı nolu tesistir.



Taşınmazın yakın çevresinde üzerinde yer alan tesis benzerinde üretim ve depolama tesisleri, orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan 4-6 katlı apartmanlar ile eğitim ve sağlık kuruluşları bulunmaktadır.

Taşınmazlar Organize Sanayi Bölgesi hizmetlerinden yararlanmakla birlikte bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Bölgenin ana ulaşım yollarından, Barbaros Bulvarı üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlerken, Dr. Kadir Topbaş Kültür Sanat ve Bilgi Merkezi'ni geçtikten yaklaşık 650 m sonra sağ tarafta bulunan Ulubey Caddesi'ne girilir. Rapora konu parsel Ulubey Caddesi üzerinde 180 m ileride sağ tarafta konumlandırılmıştır.

Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

5.2.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPININ YAŞI	: 18
KAT ADEDİ	: 4
YASAL ALANI	: 1.339,48 m ²
MEVCUT ALANI	: 2.309,48 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: -
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Arıtma tesislerinden şebekeye deşarj
DOĞALGAZ	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem
HAVALANDIRMA SİSTEMİ	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: -
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

5.2.2 AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu tesis 2.396,24 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 1621 nolu parsel üzerinde betonarme karkas tarzda inşa edilmiş idari bina, sosyal tesis, araç bakım istasyonu ve santral hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- Parselin kuzey yönde Ulubey Caddesi'ne 39,7 m cephesi bulunmakta olup batı yönde imar planına göre parka, diğer yönlerde ise komşu parsellere cephelidir.
- Parsel hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.
- Parselin etrafı, bahçe duvarı ile çevrilidir.
- Geometrik olarak dikdörtgen benzeri yamuk şeklindedir.



- Bölgede altyapı sorunu bulunmamaktadır.
- Parsel bünyesinde açık alanlar asfalt ile kaplıdır.
- Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 07/134 sayılı mimari proje incelenmiştir.

İdari Bina;

- Bina, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır.
- Projesine göre idari binanın zemin katı brüt 90,40 m² kullanım alanlı, bina girişi, laboratuvar, kür havuzu; 1. normal katı brüt 95,09 m² kullanım alanlı, yemekhane; 2 ila 3. normal katları brüt 116,23 m² kullanım alanlı müdür odası ve açık ofis hacimleri olmak üzere toplam brüt **417,95 m²** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Ancak yerinde yapılan incelemelere göre idari binanın zemin ve 1 normal katlarında batıya doğru büyütülerek koridor alanı oluşturulduğu, yanı sıra binanın kuzeyine doğru ilave olarak idari binaya bitişik olarak 4 katlı ek idari bina inşa edildiği ve idari bina ile birlikte kullanıldığı, iç hacimlerinin ise kullanım amacına uygun olarak bölümlendirildiği tespit edilmiştir.
- Halihazırda idari binanın zemin katında bina girişi, hol, koridor, ofis hacimleri, bay-bayan WC ve mescit; 1. normal katında yemekhane, mutfak, toplantı odası, müdür yardımcısı odası; 2. normal katında, ofis hacimleri, bilgi işlem, muhasebe bay-bayan WC; 3. normal katında, ofis hacimleri ve yönetim odaları hacimleri olmak üzere, yapı kayıt belgelerinden anlaşılabileceği üzere toplam brüt **892,59 m²** kullanım alanlıdır.
- İdari tesiste yer alan zeminler kısmen seramik, kısmen laminat parke, duvarları saten boyalı tavanları kısmen spot aydınlatmalı asma tavan, kısmen plastik boyalıdır. Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik kaplı tavanları spot aydınlatmalı asma tavadır. İç kapılar mobilya kapı, bina giriş kapısı ise otomatik cam kapıdır.

Araç Bakım İstasyonu (Bunker Rampası);

- Bina, tek (zemin) katlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Projesine göre bina zemin katta brüt 724,12 m² kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Ancak yerinde yapılan incelemelerde istasyonun üzerinde ilave kat inşa edildiği ve santralin arkasında ek depolama alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemelerde zemin katta mikser yükleme havuzu, normal katında ise araç bakım istasyonu ve depolama alanları olmak üzere, yapı kayıt belgelerinden anlaşılabileceği üzere toplam brüt **1.220,89 m²** kullanım alanlıdır.
- Ancak yerinde yapılan incelemelere göre ve düzenlenen yapı kayıt belgesinden anlaşılabileceği üzere araç bakım istasyonu, ortak alan ve diğer müştemilatlar ile birlikte yerinde brüt **1.220,89 m²** kullanım alanlı olduğu tespit edilmiştir.
- Araç bakım istasyonu ve diğer hacimlerin zeminleri, duvarları ve tavanları brüt betondur.

- Yanı sıra taşınmazın vaziyet planında yapılan incelemelerde yapıların parselin eski yüzölçümü büyüklüğüne göre tasarlandığı tespit edilmiştir. Parselin halihazırdaki yüzölçümü ve sınırları dikkate alındığında araç bakım istasyonunun bir kısmının parsel sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir. Ancak halen kullanılıyor olması sebebiyle maliyet hesabında dikkate alınmıştır.

Sosyal Tesis;

- Sosyal tesis zemin ve normal kat olmak üzere toplam iki katlıdır.
- Binanın zemin katında çay ocağı, işçi koğuşu, depo ve kontrol kabini; normal katında ise işçi koğuşları hacimlerinden ve ruhsat alanı dikkate alındığında toplam **brüt 196 m²** kullanım alanıdır.
- Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın zemin katında laboratuvar, deney odası ve personel odası; normal katta ise depolama alanları bulunmaktadır.
- Taşınmazın zeminleri seramik, duvarları kısmen seramik, kısmen saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır.
- Yapıların inşai özellikleri, yasal ve mevcut kullanım alanları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

YAPI ADI	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
İDARİ BİNA	419,21	892,59
SOSYAL TESİS	196	196
ARAÇ BAKIM İSTASYONU VE DEPOLAMA ALANI	724,12	1.220,89
TOPLAM	1.339	2.309

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma



dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım fonksiyonu da olan tesis olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

5.5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Şile otoyoluna olan yakınlığı,
- Arsasının büyüklüğü ve imar durumu,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Projesine aykırı olarak yapılan imalatların bulunması,
- Cins tahsisinin yapılmamış olması,
- Yapı Kayıt belgelerine esas mimari proje bulunmaması,
- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte



gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep görmüştür.

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2026 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,



- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa



yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 SANCAKTEPE İLÇESİ

Sancaktepe, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. Sancaktepe ilçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur.

Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

İlçe yüzölçümü 62,41 km², nüfusu 414.143'tür. İlçe sınırları dahilinde toplam 19 mahalle bulunmaktadır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir.

Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük şehir hastanelerinden birinin ilçe sınırları dahilinde yapılması düşünülmektedir. Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinde geçmektedir. Belediye binası Sarıgazi'de iken; 2018 Ocak ayında Yeni Belediye Binasına, Samandıra'ya taşınmıştır. İlçe sınırları içerisinde metro hattı geçmesi de planlanmaktadır.

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.

6.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

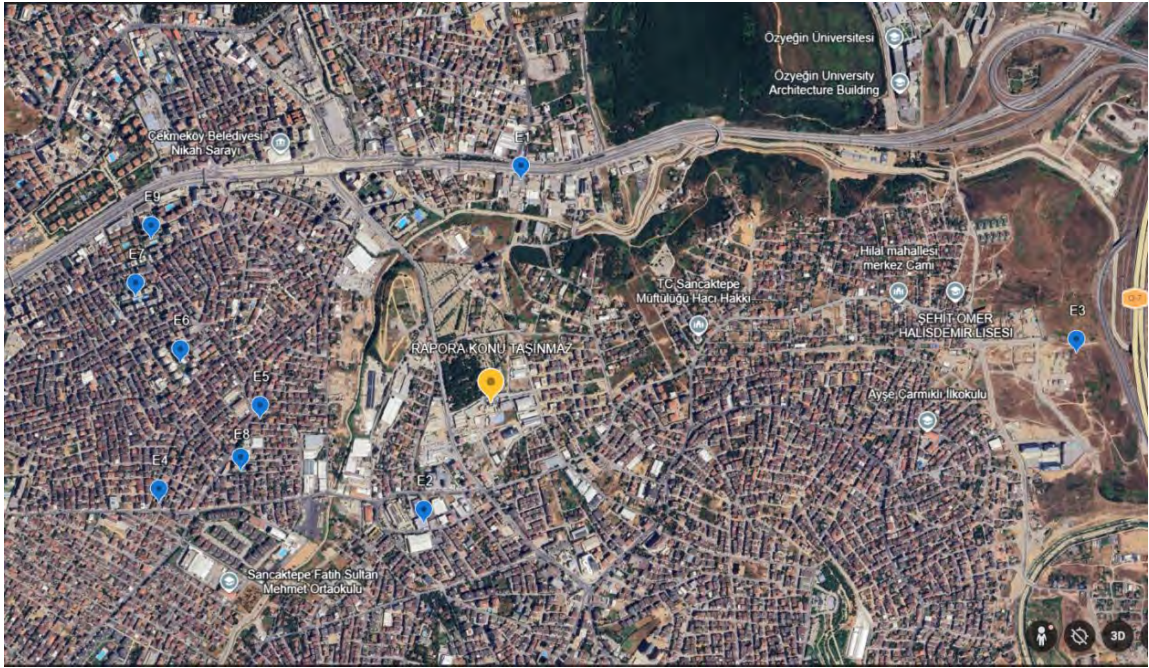
Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede cadde üzerinde yer alan, Ticaret+Konut Alanı olarak belirlenen bölgede ve Emsal: 0.90 yapılaşma hakkına sahip, 2.203 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 160.000.000,-TL **(72.628,-TL/m²)** bedelle satılıktır.(Emlak Ofisi: 0535 595 68 87) Emsal yapılaşma şartı bakımından kısmen avantajlıdır.
2. Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede yer alan, sokak üzerinde konumlu, Ticaret+Konut Alanı olarak belirlenen bölgede ve benzer yapılaşma şartları bulunan,



850 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 44.650.000,-TL **(52.529,-TL/m²)** bedelle satılıktır.(Emlak Ofisi: 0538 435 24 51) Emsal konumu bakımından daha düşük şerefiyelidir.

3. Değerleme konusu taşınmaz ile yakın ancak gelişimini daha az tamamlamış bölgede yer alan, Konut Alanı olarak belirlenen bölgede ve Emsal: 0,25 yapılaşma hakkına sahip, 3.373 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 174.999.000,-TL **(51.882,-TL/m²)** bedelle satılıktır.(Emlak Ofisi: 0507 108 29 88) Emsal konumu, yapılaşma hakkı ve cepheli olduğu yol nedeniyle daha düşük şerefiyelidir.
4. Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede yer alan, Ticaret+Konut Alanı olarak belirlenen bölgede ve Emsal: 1,20 yapılaşma hakkına sahip, 735 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 70.000.000,-TL **(95.238,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 381 28 50) Emsal konumu, yapılaşma şartları sebebiyle daha yüksek şerefiyelidir.
5. Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede cadde üzerinde yer alan, Ticaret+Konut Alanı olarak belirlenen bölgede ve Emsal: 1,20 yapılaşma hakkına sahip, 170 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 15.000.000,-TL **(88.235,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0533 225 03 24) Emsal yapılaşma hakkı nedeniyle daha yüksek şerefiyelidir)



Bölgede Konumlu Olan Satılık Konut Emsalleri;

6. Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede konumlu, site bünyesinde, yaklaşık 20 yıl önce inşa edilen binanın 5. normal katında yer alan, 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 45 m² olduğu tahmin edilen, 1+1 kullanımlı daire 5.300.000,-TL **(88.333,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 412 99 04)
7. Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede konumlu, site bünyesinde, yaklaşık 15 yıl önce inşa edilen binanın 6. normal katında yer alan, 65 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 40 m² olduğu tahmin edilen, 1+1 kullanımlı daire 5.100.000,-TL **(92.727,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0537 477 82 67)



invest

2026/0208

8. Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede konumlu, site bünyesinde, yaklaşık 10 yıl önce inşa edilen binanın zemin katında yer alan, 63 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 35 m² olduğu tahmin edilen, 1+1 kullanımlı daire 4.650.000,-TL **(103.333,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0501 372 78 32)
9. Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede konumlu, site bünyesinde, yaklaşık 15 yıl önce inşa edilen binanın 6. normal katında yer alan, 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 55 m² olduğu tahmin edilen, 1+1 kullanımlı daire 5.800.000,-TL **(89.231,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0553 569 02 00)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır.



8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (ARSA)

Emsal No	1	2	3	4	5
Yüzölçümü (m ²)	2.203,00	850,00	3.373,00	735,00	170,00
İstenen Fiyat (TL)	160.000.000	44.650.000	174.999.000	70.000.000	15.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	72.630	52.530	51.880	95.240	88.240
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	20%	30%	0%	0%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Proje Geliştirilebilirlik (%)	15%	25%	0%	0%	10%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	-5%	0%	20%	-15%	-15%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	40%	45%	-20%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	76.260	73.540	75.230	76.190	79.420
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	76.100				

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak arsa için takdir edilen birim değeri ve yuvarlatılmış arsa değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)
0	1621	76.100	2.396,24	182.400.000



8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Parseller üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklükleri parselin imar durumu ve bölgedeki mevcut projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut birimlerinden oluşan yapı / yapılar inşa edileceği varsayılmıştır.
- İnşa edilebilecek Konut alanı; Toplam Arsa Alanı: 2.396,24 m², Emsale Dâhil Toplam İnşaat Alanı: 2.396,24 m² x 0,70 = 1677,36 m² hesaplanmıştır.

- Benzer projeler incelendiğinde emsal alanının %30'u kadar kullanım alanına dahil edilebilen ortak alan inşa edilebilmektedir. Bu alanlar satılabilir alan olup toplam satılabilir alan ($1.677,36 \text{ m}^2 \times 1,30 =$) $2.180,56 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- Otopark, soyal donatı alanı vb nitelikteki bina ortak alanlarının ise satılabilir alan üzerinden %30 mertebesinde olacağı yine benzer projelerin verilerinden hareketle belirlenmiş olup buna göre parsel üzerindeki ortak alan miktarı ($2.180,56 \text{ m}^2 \times 0,30 =$) $654,19 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre toplam inşaat alanı ($2.180,56 + 654,16$) $2.834,72 \text{ m}^2$ 'dir.
- Hesaplanan bu alanların fonksiyon ve toplam inşaat alanı bazında detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	EMSAL ALANI (m ²)	ALAN (m ²)
KONUT	1.677,36	2.180,56
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	-	654,16
TOPLAM	1.677,36	2.834,72

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 2 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı III-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-B olan yapıların m² birim bedeli 18.200,-TL'dir. Ancak özellikle büyük projelerde sürelerin daha uzun sürmesi ve yüksek enflasyon nedeniyle yapıların inşaatları büyük projeler söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte ve m² birim maliyetleri de bu doğrultuda yaklaşık %40 artırılarak konut alanlarında 25.500,-TL/m², bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise 17.500,-TL mertebesinde esas alınmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	2.180,56	25.500	55.604.280
ORTAK ALAN, OTOYOL VE TEKNİK ALANLAR	654,16	17.500	11.447.800
TOPLAM	2.834,72	-	67.052.080
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	1.341.042
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	3,50%	-	2.346.823
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,00%	-	670.521
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	1,50%	-	1.005.781
Müteahhit Ücreti	7,00%	-	4.693.646
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			77.109.892

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki mevcut projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Emsallere ilişkin analizimiz aşağıdaki tablodaki gibidir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (KONUT)

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	75	65	63	90
İstenen Fiyat (TL)	5.300.000	5.100.000	4.650.000	5.800.000
Birim Değer (TL/m ²)	70.670	78.460	73.810	64.440
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	15%	5%	5%	30%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	40%	38%	45%	39%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	25%	25%	20%	25%
Pazarlık Payı (%)	-5%	-5%	-5%	-7%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	75%	63%	65%	87%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	123.670	127.890	121.790	120.500
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	123.500			

Buna göre proje bünyesinde oluşacak alanların günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile 123.500,-TL/m² olarak hesap edilmişti ve proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	2.180,56	123.500	269.299.160

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

	Bugün	1.YIL	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	-	%50	%40	%10
Ofis-İşyeri m² Satış Fiyatı	123.500 TL	160.555 TL	200.688 TL	240.825 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı 2.834,72 m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 25'teyaklaşık toplam 77.110.000,-TL olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin ilk yıl %25, sonraki yıllarda yaklaşık %20 mertebesinde artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 3 yıl süreceği ve ilk yıl %50, ikinci yıl %40 ve son yıl %10 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk



bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2020-2025 yılı ortalama Türk Lirası (TRY) 10 yıllık tahvilinin net faizi yaklaşık ortalama %20 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

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

$\%20 \text{ Risksiz Getiri Oran} + \%8 \text{ Risk Primi} = \%28 \text{ İskonto oranı.}$

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %28 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri yaklaşık (222.100.374) **222.100.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU				
	BUGÜN 31.12.2025	1. YIL 30.06.2026	2.YIL 30.06.2027	3.YIL 30.06.2028
Konut Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	123.500	160.550	200.688	240.825
Satışa Esas Konut / Ticaret Alanı (m ²)	2.180,56			
Azami Yıllık Konut / Ticaret Satış Geliri (TL)	269.299.160	350.088.908	437.611.135	525.133.362
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	269.299.160	350.088.908	437.611.135	525.133.362
Satış Oranı	0%	40%	40%	20%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	140.035.563	175.044.454	105.026.672
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	2.834,72			
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	27.202	34.002	40.803	48.963
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	77.109.892	96.387.365	115.664.838	138.797.806
Risksiz Getiri Oranı	20,00%			
Risk Primi	8,00%			
Nominal İskonto Oranı	28,00%			
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%			
Satış Gelirleri	0	175.044.454	175.044.454	52.513.336
Satış Oranı	0%	50%	40%	10%
Kümülatif Satış Oranı	0%	50%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	269.299.160	350.088.908	437.611.135	525.133.362
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	175.044.454	175.044.454	52.513.336
İnşaat Maliyeti	0	48.193.683	46.265.935	13.879.781
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	50%	40%	10%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	50%	90%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	77.109.892	96.387.365	115.664.838	138.797.806
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	48.193.683	46.265.935	13.879.781
Serbest Nakit Akımı	0	126.850.772	128.778.519	38.633.556
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	304.212.229			
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	82.111.856			
Projenin Finansal Değeri (TL)	222.100.374			

Parselin değeri ise projenin Girişimci / Yüklenici karı toplam hasılatın % 15'i olarak esas alınarak aşağıdaki hesaplama tablosunda da görülebileceği üzere (176.468.539) 176.470.000,-TL olarak bulunmuştur.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m²)	2.396,24
B - Satışa Esas Toplam Konut ve Ticaret Alanı (m²)	2.180,56
C - İnşaat Alanı (m²)	2.834,72
D - Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	27.201,94
E - İnşaat Maliyeti (TL)	77.109.892
F - İndirgenmiş Toplam Hasılat	304.212.229 ₺
G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	82.111.856 ₺
H - Proje / Yüklenici Kar Oranı	15%
J - Proje / Yüklenici Karı (G x H)	45.631.834 ₺
K - Arsa Maliyeti (F -G - J)	176.468.539 ₺
L - Arsa m² Birim Değeri (K / A)	73.644 ₺

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya



yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler ² dikkate alınmıştır.

- a. Parselin değeri
- b. Parsel üzerindeki inşaat yatırımların değeri

8.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir.

Raporun 22 ve 23. sayfalarında yapılan emsal analizi sonucunda takdir edilen arsa değeri 182.400.000,-TL'dir.

8.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan idari bina ve sosyal tesisle birlikte araç bakım istasyonu ve depolama alanı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

İdari bina ve sosyal tesisin IV-A yapı sınıfında, araç bakım istasyonu ve depolama alanının ise II-C yapı sınıfında olduğu kabul edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2024 yılı için m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 21.500,-TL, II-C olan yapıların ise m² birim bedeli 12.400,-TL'dir. Ancak özellikle büyük projelerde sürelerin daha uzun sürmesi ve yüksek enflasyon nedeniyle yapıların inşaatları büyük projeler söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte ve m² birim maliyetleri de bu doğrultuda yaklaşık %50 artırılarak IV-A yapıların birim bedeli 32.250,-TL/m², II-C yapıların birim bedeli 18.600,-TL/m² mertebesinde esas alınmıştır. Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

İdari bina ve araç bakım istasyonunun iskan tarihi 2007, sosyal tesisin ise ruhsat yılı 2006 yılı olup 2007'de tamamlandığı varsayıldığında yapıların toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için % 2 olarak kabul edilmiş ve 2007 yılından itibaren 17 yıl için amortisman oranı %36 olarak hesap edilmiştir. Amortisman tutarı düşüldüğünde yapının güncel maliyet değeri IV-A yapı sınıfı için 20.640,-TL/m²; II-C yapı sınıfı için 11.904,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

² Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Yapı Adı	Yasal Alanı (m ²)	Mevcut Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Yasal Durum Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
İdari Bina	419,21	892,59	20.640	8.650.000	18.425.000
Sosyal Tesis	196	196,00	20.640	4.045.000	4.045.000
Araç Bakım İstasyonu ve Depolama Alanı	724,12	1.220,89	11.904	8.620.000	14.535.000
Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları)			Maktuen	8.285.000	8.595.000
TOPLAM				29.600.000	45.600.000

8.3.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.3.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların yasal ve mevcut toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada / Parsel	Parsel Değeri (TL)	Yapının Yasal Maliyet Değeri (TL)	Yasal Durum Değeri (TL)
0/1621	182.400.000	29.600.000	212.000.000

Ada / Parsel	Parsel Değeri (TL)	Yapının Mevcut Maliyet Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
0/1621	182.400.000	45.600.000	228.000.000

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	182.400.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	176.470.000
Maliyet Yaklaşımı (Yasal Değer)	212.000.000
Maliyet Yaklaşımı (Mevcut Değer)	228.000.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın



en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.” ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti pazar yaklaşımı ile yapılmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle arsa değerinin takdirinde **Pazar Yaklaşımı** ile bulunan değerin dikkate alınmış, nihai değer olarak ise **Maliyet Yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış 1 adet gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmaktadır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Mevcut Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
15.04.2024	2024/0544	112.595.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEMeye KOnu TESİS İÇİN TAKDİR EDİLEN	
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	212.000.000,-TL
YASAL DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	254.400.000,-TL
MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	228.000.000,-TL
MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	273.600.000,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, yapılanması, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 28 Ocak 2026

(Ekspertiz tarihi: 26 Ocak 2026)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Cem ÖZDEMİR
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407255)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Mahalle/Köy	Yenidoğan
Mahalle No	149183
Ada	
Parsel	1621
Tapu Alanı	2.396,24
Nitelik	Arsa
Mevkii	Sarıçalılık
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	F-22-D-25-C-2-A
Favorilere ekle	







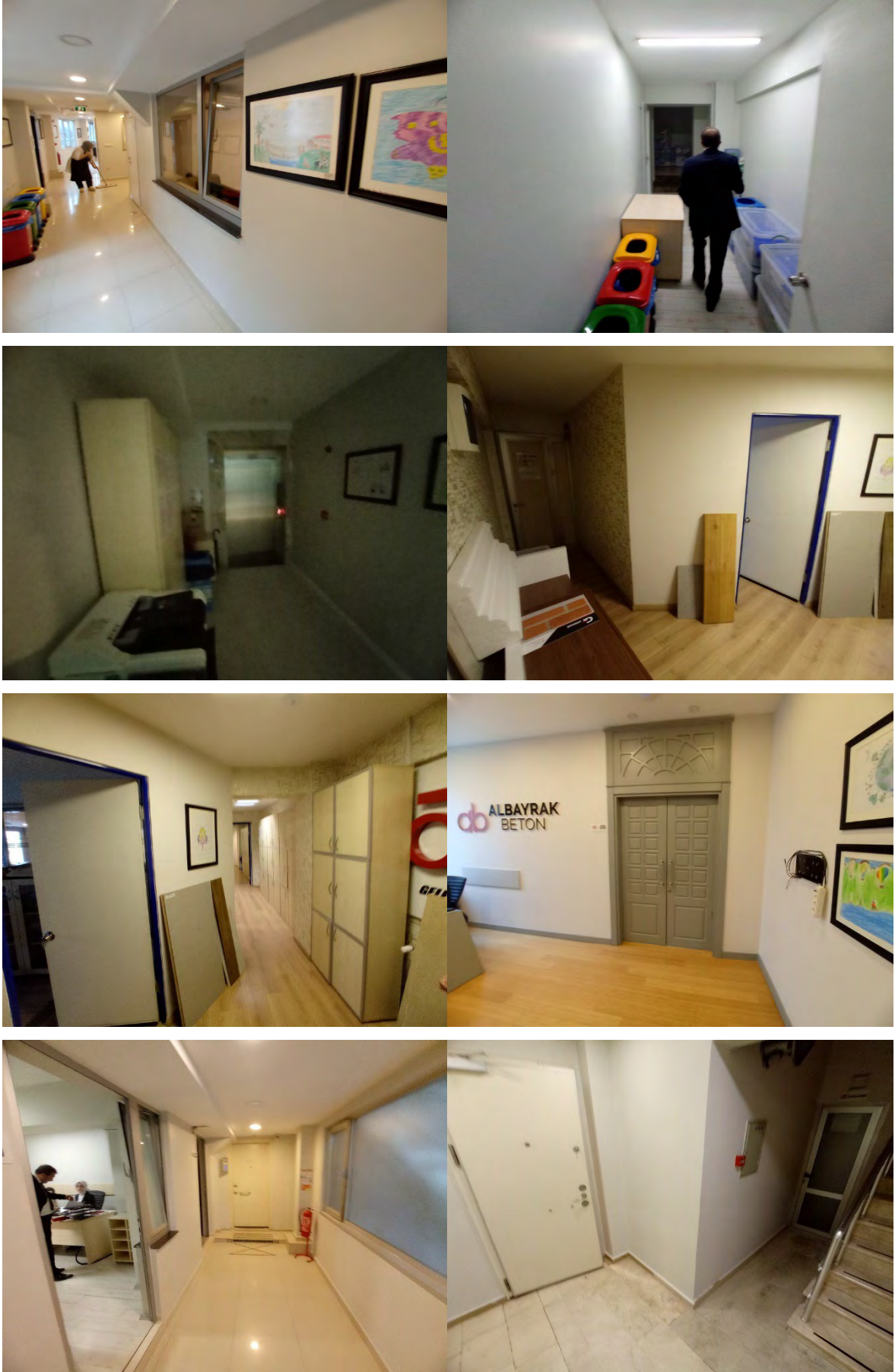


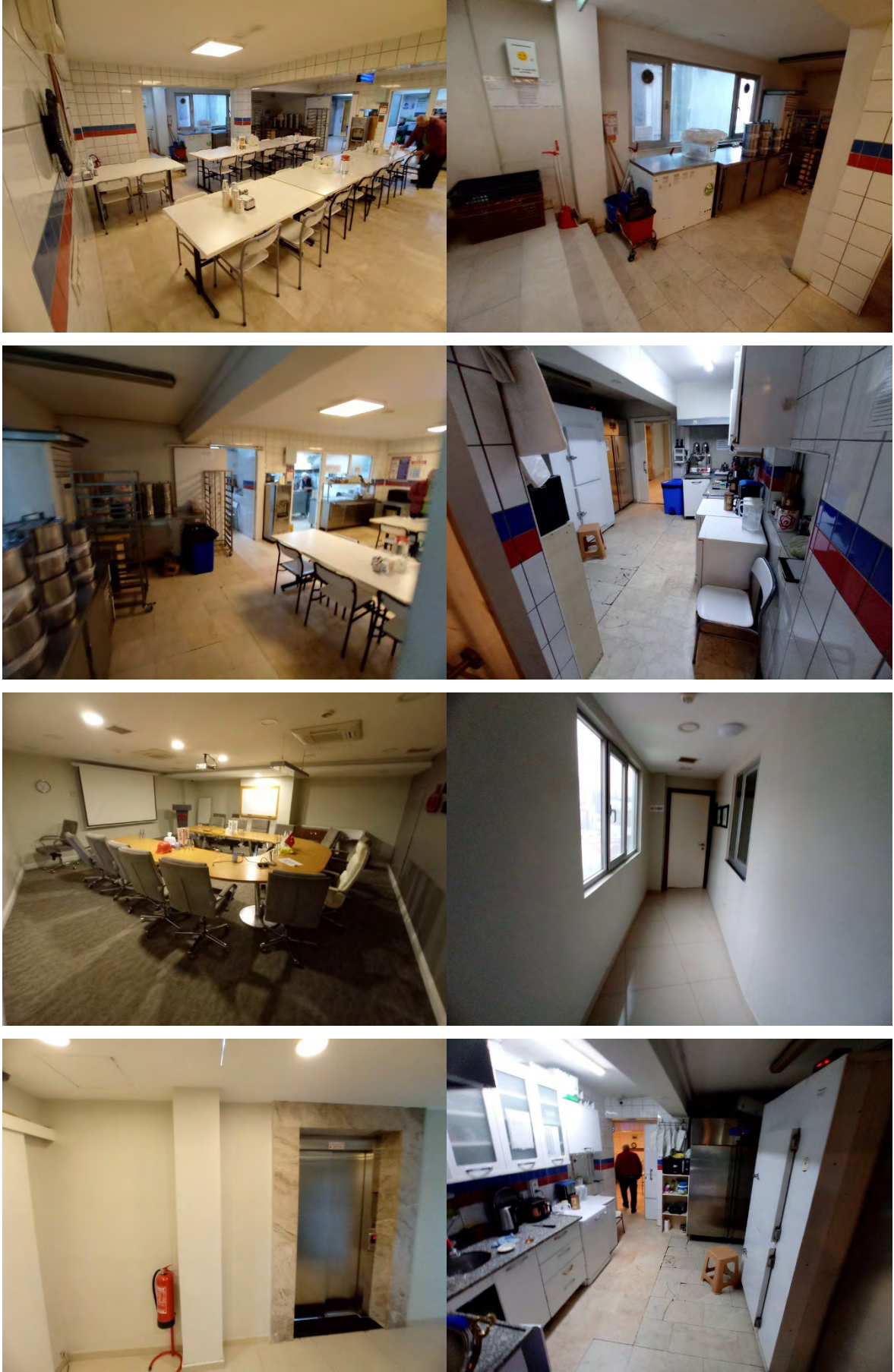














YND-716

3049-007423

07-136

OTAĞ MİMARLIK BÜROSU

MÜKELLEFİN	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	ODA BELGE NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	BARİŞ DEMİR	MİMAR	34581	34-4940		
ADRES	OSMANGAZİ MAH. AKIN CAD. NO:82 YENİDOĞAN/ÜMRANİYE/İSTANBUL TEL: (0216) 312 35 15					
E-MAIL ADRESİ	otagmimarlik@yahoo.com					
ODA VİZESİ						



BELEDİYE TESCİL	YAPININ
-----------------	---------

YAPININ	MALİKİ	ALBAYRAK HAZİR BETON SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
	KULLANMA AMACI	BETON SANTRALİ

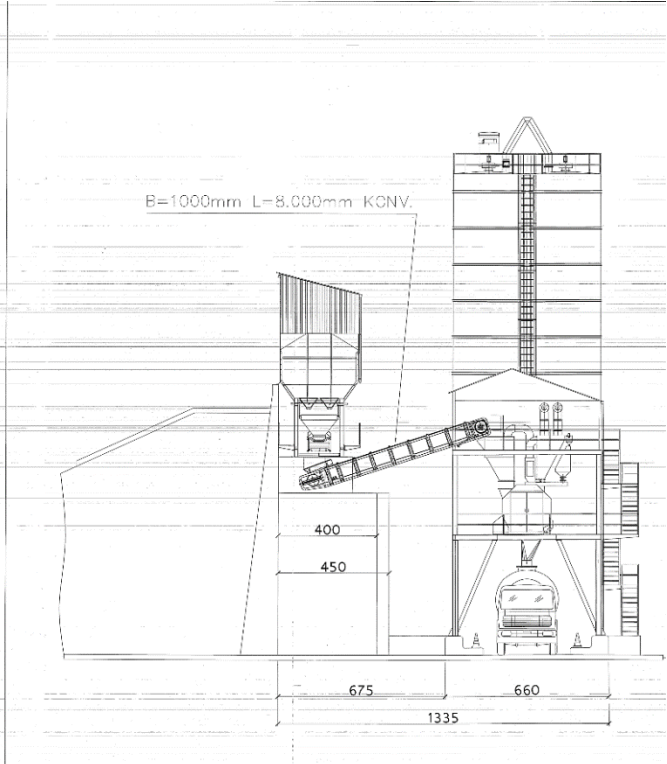
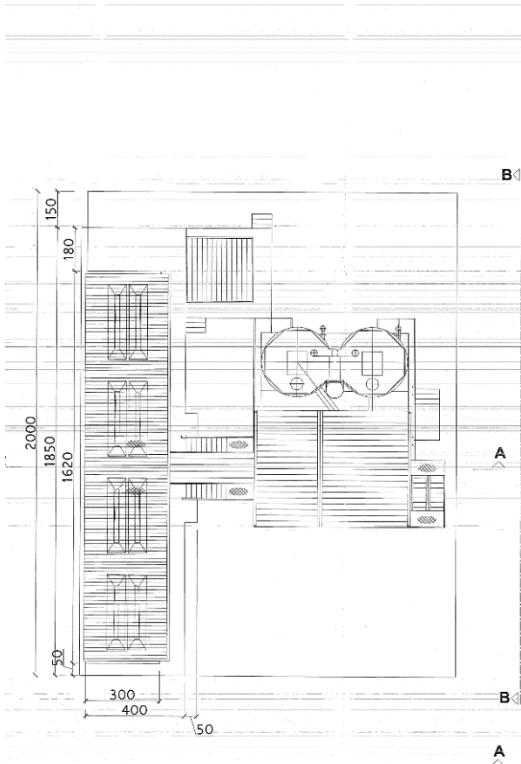
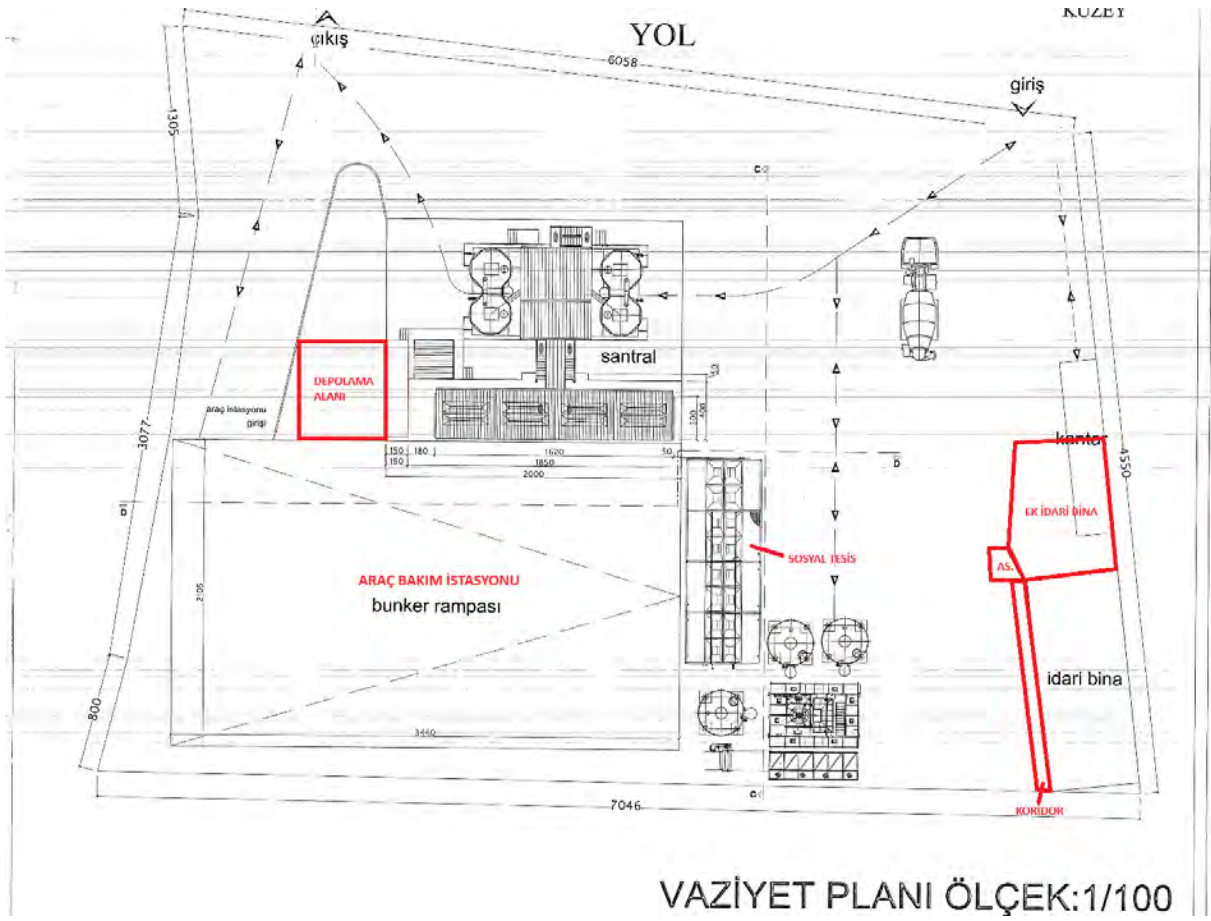
ARSANIN						
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	ÜMRANİYE					
YAPININ						
MİMARİ HİZ. SINIFI	STATİK HİZ. SINIFI	MALİYET GURUBU	KAT ADEDİ	TAŞIYICI SİSTEM	İNŞAAT SÜRESİ	ALANI m ²
				BAK		
ÖLÇEK		MİMARİ	1/200 1/50			

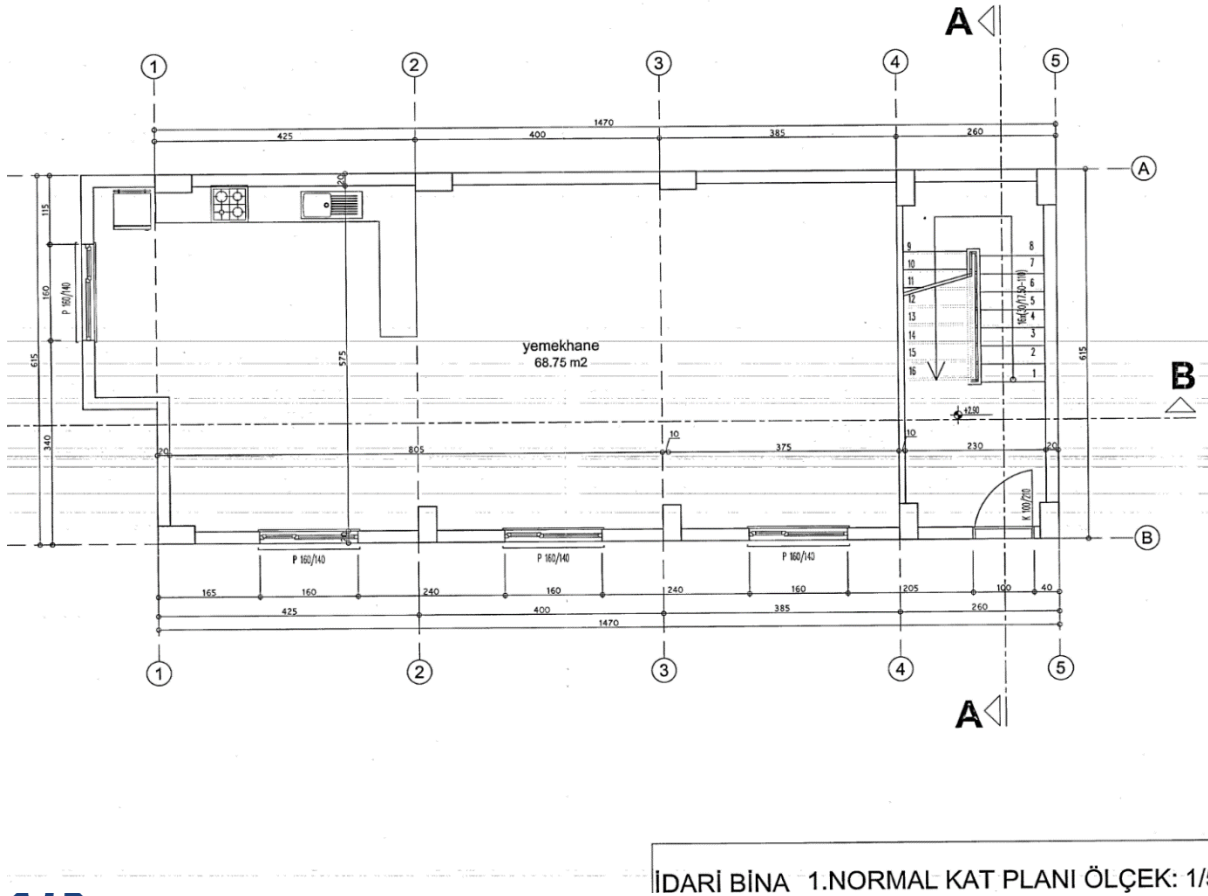
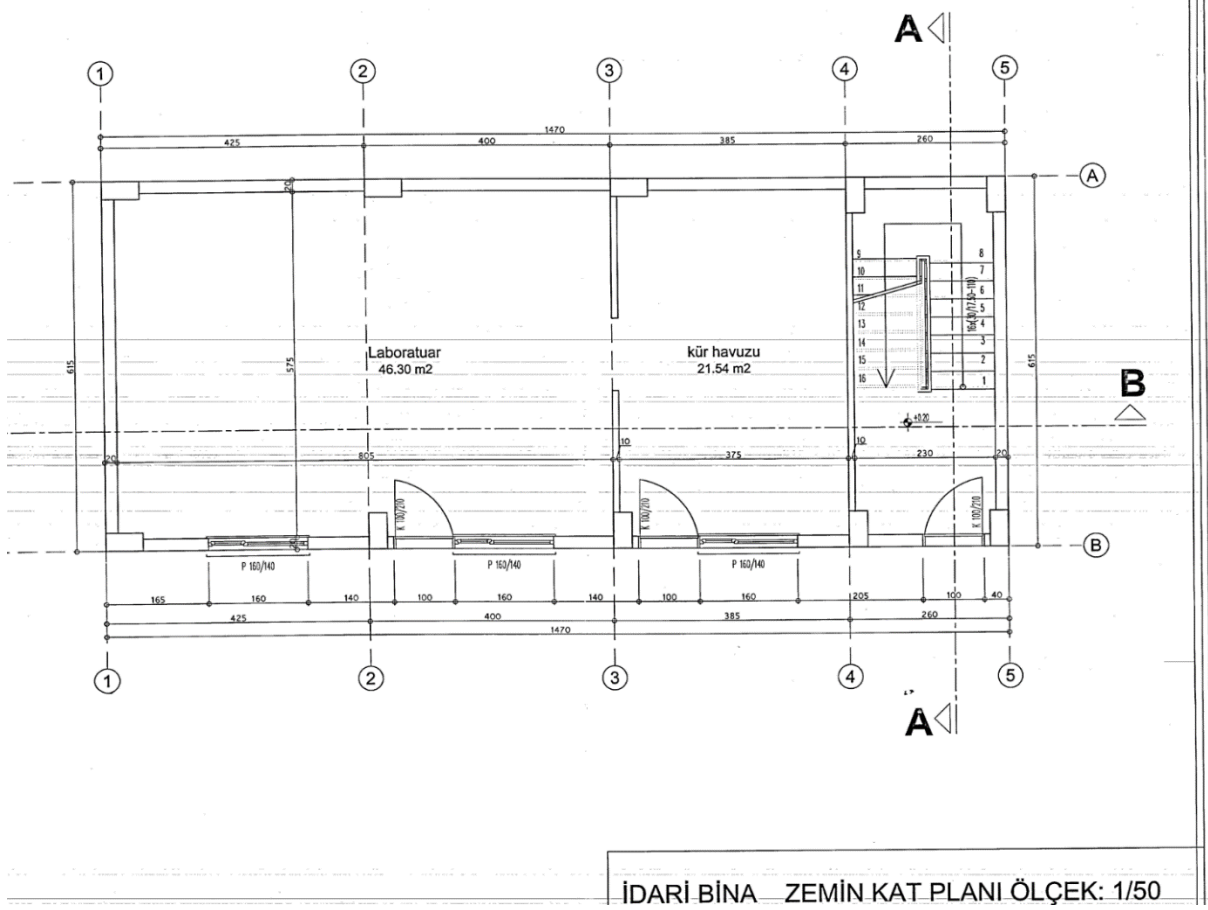
YENİDOĞAN BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ			PROJE NO 07/136	
MİMARİ PROJE	BÜRO ŞEFİ	MÜD.YRD.	İMAR MÜD.	
Emre OCAK Mim. Müh.			Osman Şenel İmar ve Planlama Müh.	

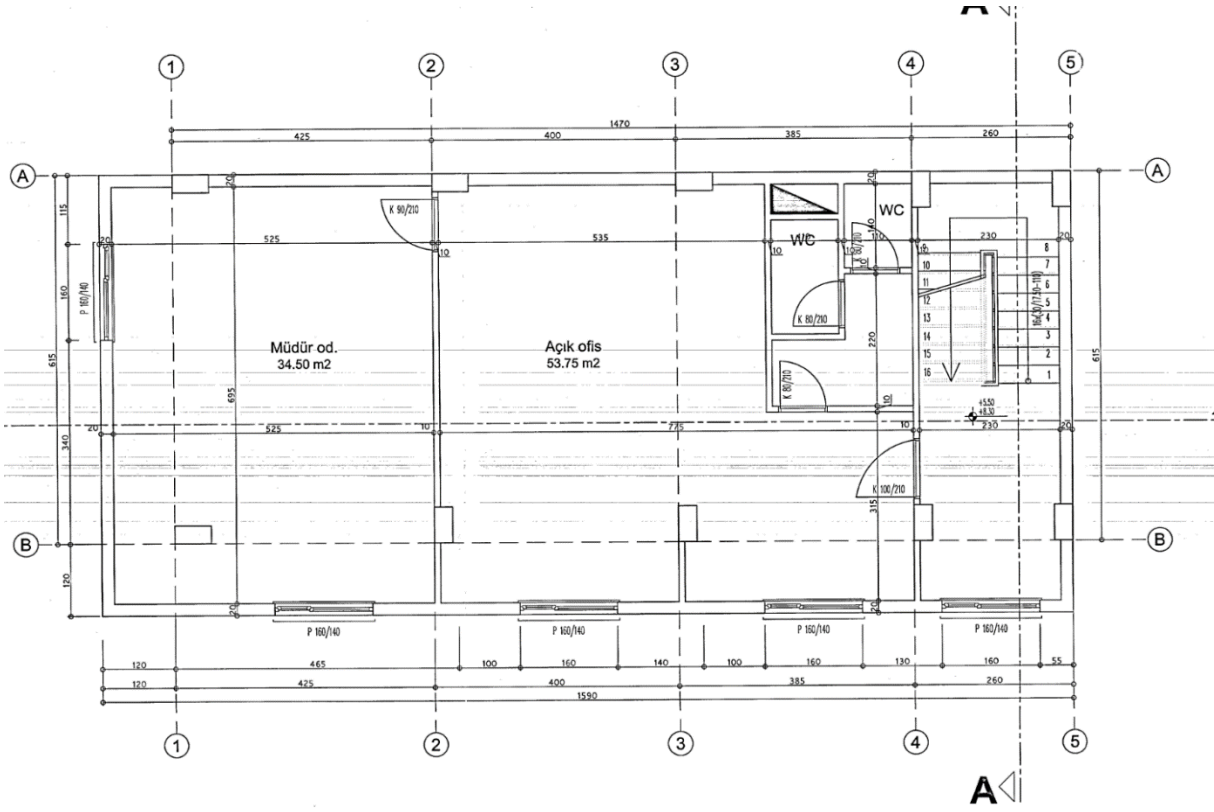


invest

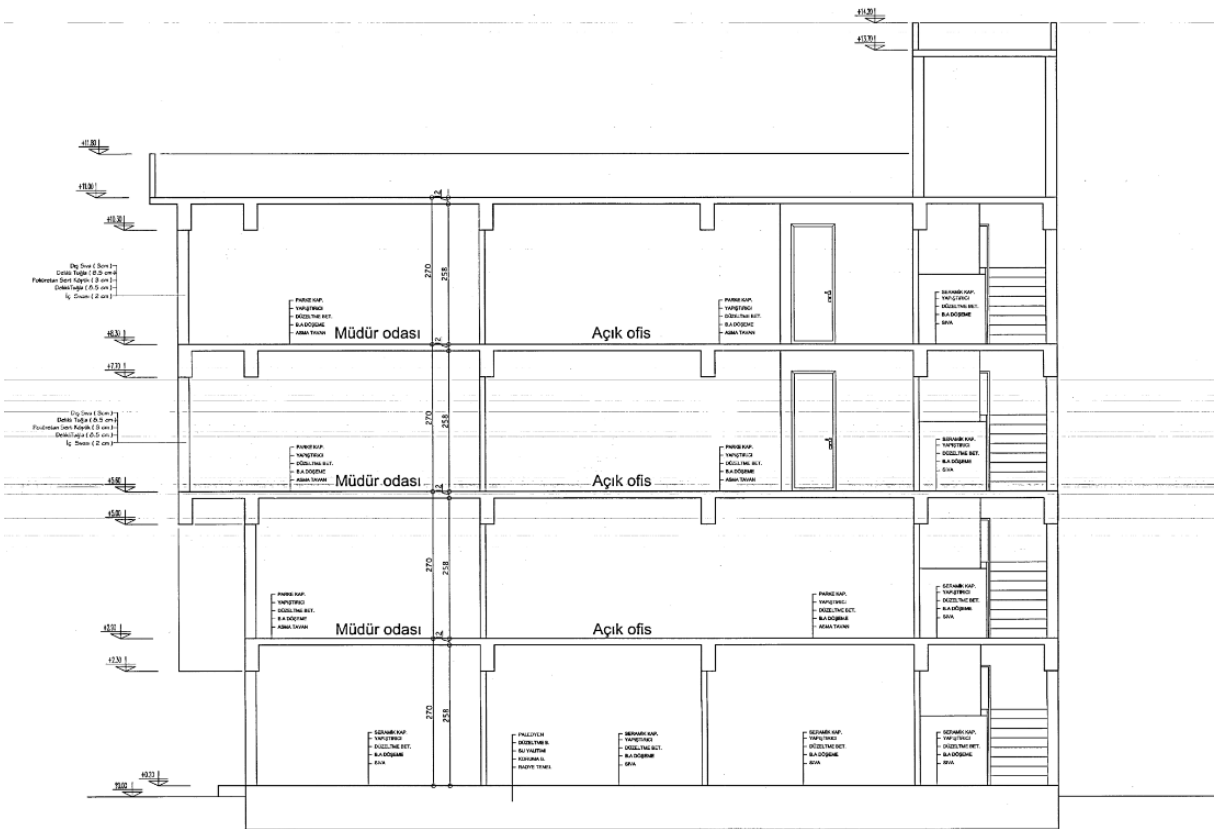
2026/0208



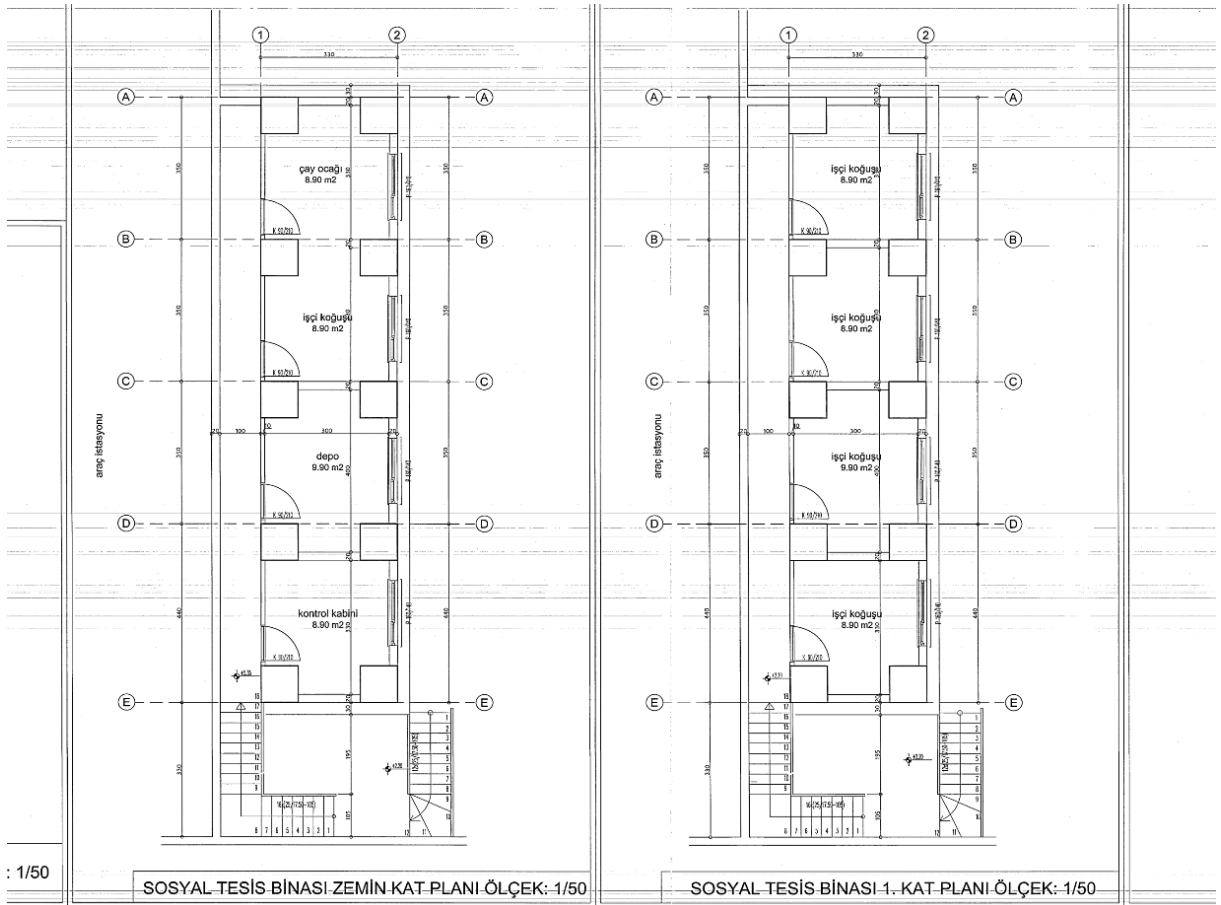


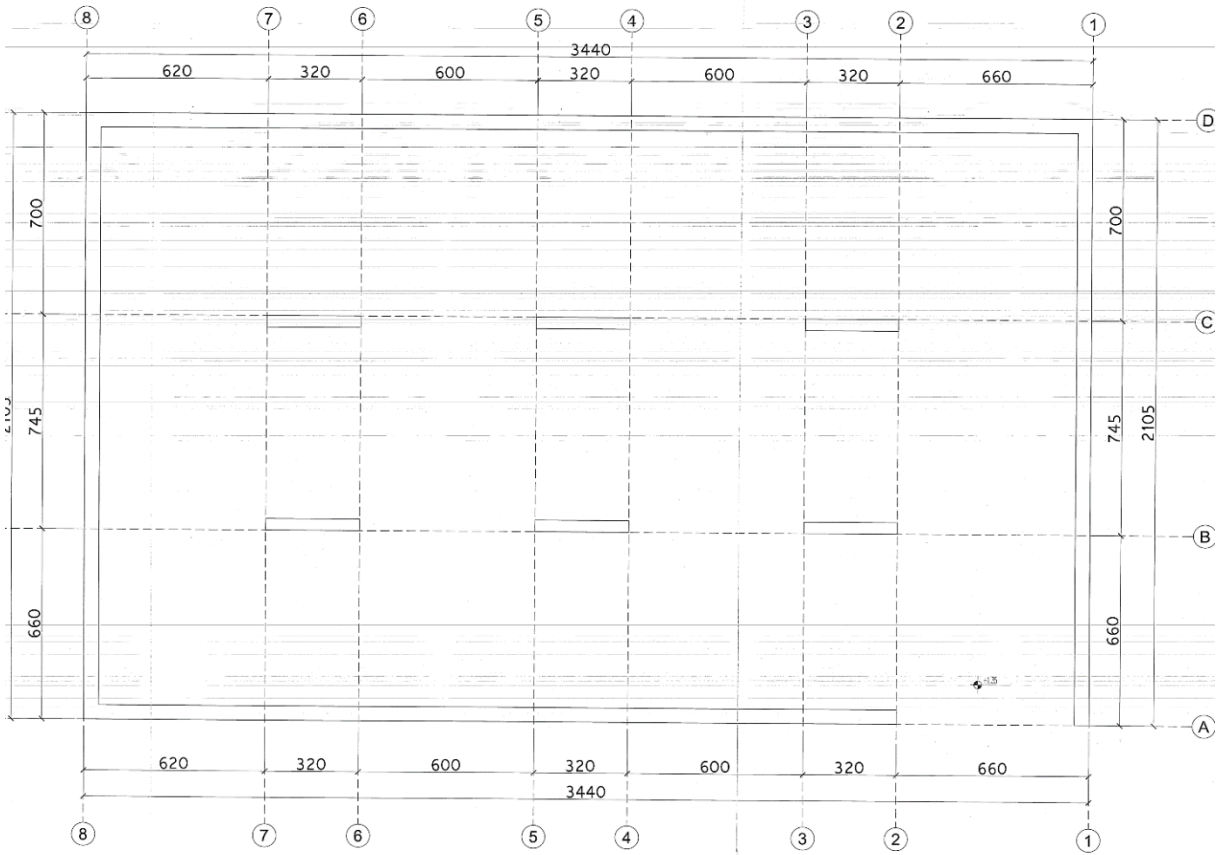
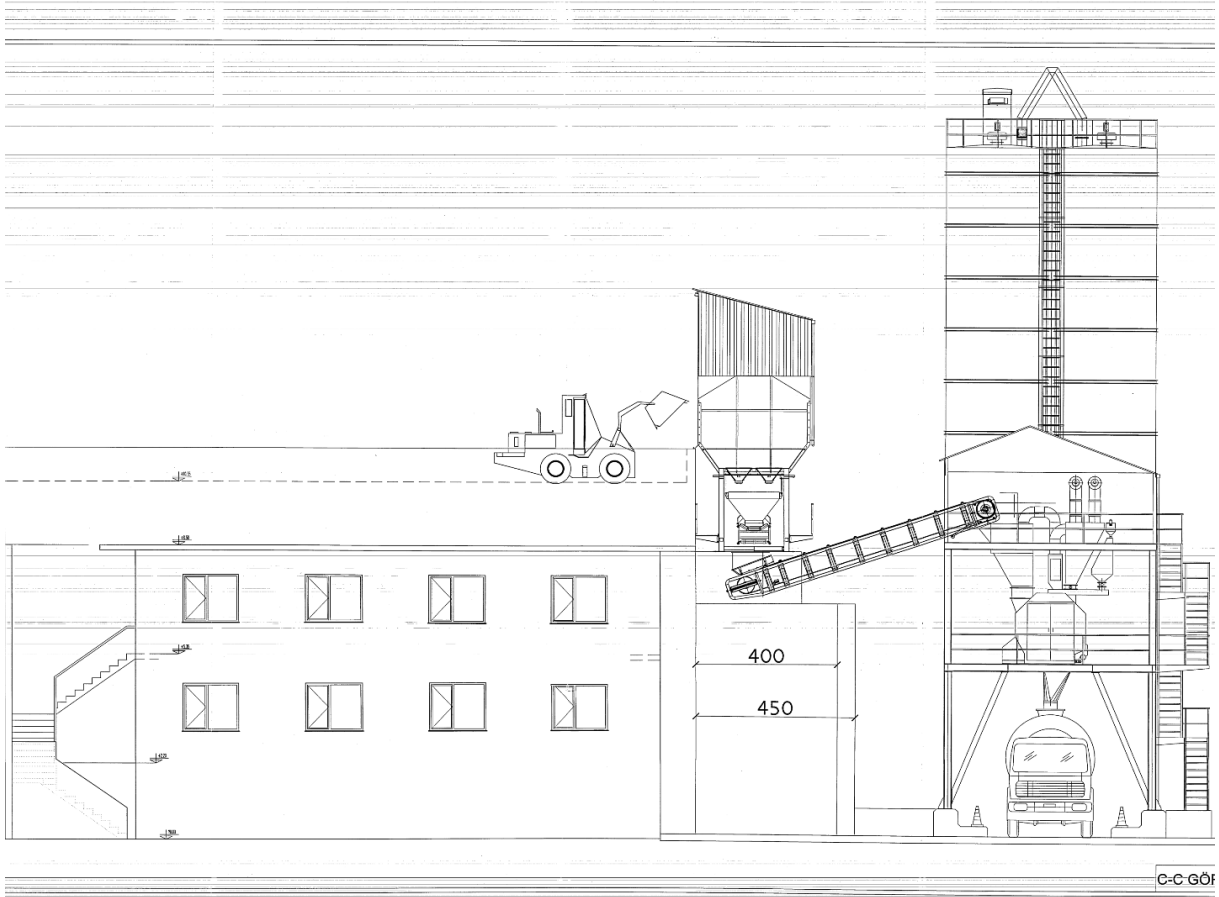


İDARİ BİNA 2. - 3. NORMAL KATLAR PLANI ÖLÇ



İDARİ BİNA B-B KESİTİ ÖLÇEK: 1/50





[illegible]

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: [] [] [] [] [] [] [] [] [] []	
1. Ruhsat veren kurum: YENİDOĞAN BELEDİYESİ İmar ve Planlama Müdürlüğü		2. Ruhsatın verilmiş amacı: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Bahçe duvarı	
3. Ruhsatın onay tarihi: 28.03.2009		4. Ruhsat no: 07-134	
5. Pafta no: F22D25C2A		6. Ada no: 1621	
7. Parsel no: 1621		8. İmar planı onay tarihi: 16.06.2004	
9. Parselasyon planı onay tarihi: 16.11.1999		10. İmar durumu tarihi ve no: 03.03.2006 / 374	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı: Ticari 2398 m2		12. Tapu tescil belgesi veren kurum: ÖMRANIYE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 29.09.2003 / 6771		14. Zemin etüdü onay tarihi: 15. ÇED raporu onay tarihi: / / 20	
16. Planlanan inşaat başlama tarihi: / / 20		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / / 20	
18. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 28.03.2022		19. YAPI SAHİBİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı: ERDAL ALBAYRAK ☒ Özel ☐ Kamu		24. Adı soyadı, ünvanı: ALBAYRAK HAZİR BETON SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: SARIGAZI		25. Hukuki durumu: TÜZEL	
21. Vergi dairesi sicil no: 0490060891		26. Kurum sicil no: 23663	
22. Adres: Y. Dudullu Alemdağ Cad. 872/3 Ömraniye/İST.		27. Bağlı olduğu vergi dairesi: SARIGAZI	
23. İmza:		28. Vergi dairesi sicil no: 500057122	
24. Adres: Y. Dudullu Alemdağ Cad. 872/3 Ömraniye/İST.		29. Sigorta sicil no:	
30. Sözleşme tarihi ve no: 12.05.2006 / 23172		31. Mühür ve kaşe no:	
32. İmza:		33. İmza:	
34. Adres:		35. Oda sicil no:	
36. Büro tescil no:		37. Oda belge no:	
38. Sigorta sicil no:		39. Sözleşme tarihi ve no:	
40. Adres:		41. İmza:	
42. ...'nın ünitelerinin kullanma amacı:		43. Ünite sayısı:	
44. Yüzölçümü: (m2)		45. Benzer yapı sayısı:	
46. Toplam yapı sayısı:		47. Yapının taban alanı:	
48. Toplam taban alanı:		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı:		51. Yapı inşaat alanı:	
52. Toplam yapı inşaat alanı:		53. Yapının yol kotu üstü altı kat sayısı:	
54. Yapının toplam kat sayısı:		55. Yapının toplam kat sayısı:	
56. İlave kat sayısı:		57. Yapının yüksekliği:	
58. İlave kat yüksekliği:		59. Yapının sınıfı:	
60. Yapının grubu:		61. 1m2 maliyeti:	
62. Yapının inşaat maliyeti:		63. Yapının arsa değeri:	
64. Arsa dahil maliyet:		65. Isıtma sistemi:	
66. Yakıt cinsi:		67. Tesisatlar:	
68. Sıcak su:		69. Ortak kullanım alanları:	
70. Yapım sistemleri:		71. Kullanılan malzeme:	
72. Döşeme:		73. Onay tarihi:	
74. Adı soyadı:		75. Oda sicil no:	
76. Büro tescil no:		77. Oda belge no:	
78. Adresi:		79. İmza:	
80. İmza:		81. İmza:	
82. İmza:		83. İmza:	
84. İmza:		85. İmza:	
86. İmza:		87. İmza:	
88. İmza:		89. İmza:	
90. İmza:		91. İmza:	
92. İmza:		93. İmza:	
94. İmza:		95. İmza:	
96. İmza:		97. İmza:	
98. İmza:		99. İmza:	
100. İmza:		101. İmza:	



invest

2026/0208

1. Ruhsatı veren kurum: YENİDOĞAN BELEDİYESİ İmar ve Planlama Müdürlüğü		2. Ruhsatın verilmiş amacı: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Bahçe duvarı		3. Ruhsatın onay tarihi: 28.06.2006		4. Ruhsat no: 06-102			
5. Pafta no: F22D25C2A		6. Ada no: 1621		7. Parsel no: 1621		8. İmar planı onay tarihi: 19.03.2004			
9. Parselasyon planı onay tarihi: 16.11.1999		10. İmar durumu tarihi ve no: 21/06/2006 -- 1297		11. Parselin kullanma amacı ve alanı: Ticari Depolama 2398 m2		12. Tapu tescil belgesi veren kurum: ÜMRANIYE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ			
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 29/05/2006 - 10003		14. Zemin etüdü onay tarihi: 01.06.06		15. ÇED raporu onay tarihi:/20.....		16. Planlanan inşaat başlama tarihi:/20.....			
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi:/20.....		18. Ruhsatın geçerli tarihi: 28.06.2006		YAPI SAHİBİNİN					
19. Adı soyadı, ünvanı: ALBAYRAK HAZİR BETON		20. Bağlı olduğu vergi dairesi: SARIGAZI		21. Vergi dairesi sicil no: 0500370293		22. Adres: Y.Dudullu Alemdağ C.N:872 Ümr. İSTANBUL			
23. İmza:		24. Adı soyadı, ünvanı: ALBAYRAK HAZİR BETON SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ.		25. Hukuki durumu: ŞİRKET		26. Kurum sicil no: 511007-458589			
27. Bağlı olduğu vergi dairesi: SARIGAZI		28. Vergi dairesi sicil no: 500370293		29. Sigorta sicil no:		30. Sözleşme tarihi ve no: 12/05/2006 - 26172			
31. Müteahhüdün karne no:		32. Adres: YUKARI DUDULLU MAH. ALEMDAĞ CADDESİ NO:872 ÜMRANIYE İSTANBUL		33. İmza:		34. Adı soyadı, ünvanı: O.ŞAMİL SOYSAL İNŞ.MÜH.			
35. Oda sicil no: 31379		36. Büro tescil no:		37. Oda belge no:		38. Sigorta sicil no:			
39. Sözleşme tarihi ve no:/20.....		40. Adres:		41. İmza:		42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı: ZEMİN KAT(KONUT)			
43. Ünite sayısı: 1		44. Yüzölçümü: (m2) 196		45. Benzer yapı sayısı: 1		46. Toplam yapı sayısı: 1			
47. Yapının taban alanı: 196 m2		48. Toplam taban alanı: 196 m2		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1			
51. Yapı inşaat alanı: 196 m2		52. Toplam yapı inşaat alanı: 196 m2		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 0		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1			
55. Yapının toplam kat sayısı: 1		56. İlave kat sayısı: 0		57. Yapının yüksekliği: 9,5 m		58. İlave kat yüksekliği: 0 m			
59. Yapının sınıfı: 3		60. Yapının grubu: A		61. 1m2 maliyeti: 334 YTL		62. Yapının inşaat maliyeti: 65.464 YTL			
63. Yapının arsa değeri: 20.000 YTL		64. Arsa dahil maliyet: 85.464 YTL		YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
65. Isıtma sistemi: ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		66. Tesisatlar: ☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tesisatı ☒ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Arıtma		67. Ortak kullanım alanları: ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☒ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☒ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		68. Sıcak su: a. Temin şekli: ☐ Termosifon ☐ Şofben ☒ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müsterek		69. Yapın sistemleri: ☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
70. Kullanılan malzeme: ☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton		71. Döşeme: ☒ Plak kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolon ☐ Ahşap		72. Döşeme:					
PROJELERİN									
PROJE MÜELLİFLERİNİN									
3. Onay tarihi:/20.....		74. Adı soyadı: BARIŞ DEMİR		75. Oda sicil no: 34581		76. Büro tescil no: 34-4940			
77. Oda belge no: KRT/06/1126-P		78. Adresi: Osmangazi M. Akın C. 6/2 Ümraniye İst.		79. İmza:					
80. Adı soyadı: OSMAN ŞAMİL SOYSAL		81. Oda sicil no: 31379		82. Büro tescil no: 34-22314		83. Adresi: Osmangazi M. Bahçelievler C. No: 10/B Yenidoğan Ümr.İST.			
84. Adı soyadı: NALAN ULUĞNOYAN		85. Oda sicil no: 19797		86. Büro tescil no: 34/34 6060241392		87. Adresi: Atatürk M. Natayolu C. Altuna S. N: 29/A Ümraniye İST.			
88. Adı soyadı: VEHBI CANITEZ		89. Oda sicil no: 30967		90. Büro tescil no: 5160		91. Adresi: Bağdat C. N:202 Maltepe İST.			



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CSB01000300647101

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : N61KZD4K
Başvuru Numarası : 3006471
Düzenleme Tarihi : 15.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:SANCAKTEPE,
Mahalle:YUNUS EMRE, Cadde\Sokak:ULUBEY
CADDE, Dış Kapı No:8, Ada:0, Parsel:1621
Toplam Yapı Alanı : 892,59 m²
Arsa Alanı : 1012,64 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



	
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	CSB01000301079801
YAPI KAYIT BELGESİ	
Belge No	: UEYBE3BU
Başvuru Numarası	: 3010798
Düzenleme Tarihi	: 15.12.2018
Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:SANCAKTEPE, Mahalle:YUNUS EMRE, Cadde\Sokak:ULUBEY CADDE, Dış Kapı No:8, Ada:0, Parsel:1621
Toplam Yapı Alanı	: 1220,89 m ²
Arsa Alanı	: 1385,10 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 3
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>	
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-harisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.</i>	
	



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2026-10:36



Kayıt Oluşturan: İSKENDER ALBAYRAK (ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1621
Taşınmaz Kimlik No:	23783166	AT Yüzölçümü(m2):	2396.24
İl/İlçe:	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sancaktepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİDOĞAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SARIÇALILIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	75/7387	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-790855751	(SN:8450805) ALBAYRAK HAZIR BETON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2396.24	2396.24	Satış 22-12-2023 40925	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TTH4u54G9U kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



invest

2026/0208

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Tarih : 15.08.2017

No : 407255

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Cem ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2026/0208

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2026/0208



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.05.2023

Belge No: 2023-01.11754

Sayın Cem ÖZDEMİR

(T.C. Kimlik No: 48913027318 - Lisans No: 407255)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

