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

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ 2435 ADA 17 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ FİNANŞEHİR TİME VE PARK PROJESİNDE YER ALAN 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BUKET BOZACI
Bu belge ********** kimlik numarali BUKET BOZACI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/01/2026 10:29

CIGDEM HATACIKOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali CIGDEM HATACIKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/01/2026 13:19

GIZEM GEREGÜL EVLEK
Bu belge ********** kimlik numarali GIZEM GEREGÜL EVLEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/01/2026 13:36

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 12/01/2026 13:42

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	SNP-2510192
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÜMRANİYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 2435 ADA 17 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK VE TİME PROJESİNDE YER ALAN 7 ADET KONUT VE 4 ADET TİCARİ NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ YAHYA KEMAL CADDESİ (2435 ADA 17 PARSEL) ÜMRANİYE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI-Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı(Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Değer Listesi
Ek 3 - Mülkiyet Listesi
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
Ek 7 - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
Ek 8 - Tapu Suretleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 14.10.2025 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Sinpaş Finansşehir Park ve Time projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş 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, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 14.10.2025 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Sinpaş Park&Time projesinde yer alan yer alan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2510192 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 14.10.2025 tarihi itibariyle Müşteri'nin stoklarında yer alan yer alan bağımsız bölümleri kapsamaktadır.
Çiğdem HATACIKOĞLU, Buket BOZACI, Gizem GEREGÜL EVLEK, Eren KURT raporun hazırlanmasında olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında 3 adet rapor hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda değerleme konusu taşınmaz bölgedeki diğer parsellerle birlikte raporlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1910075	SNP-2310011	SNP-2410084
Rapor Tarihi	27.12.2019	5.01.2024	9.01.2025
Rapor Konusu	ÜMRANİYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 2435 ADA 17 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ TİME VE PARK PROJESİ	ÜMRANİYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 2435 ADA 17 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK VE TİME PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	ÜMRANİYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 2435 ADA 17 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK VE TİME PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	344.920.000	389.057.510	312.309.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	FİNANSKENT
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2435
Parsel No	:	17
Alanı (m²)	:	29.870,76
Vasfı	:	1 Adet 38 Katlı 4 Adet 16 Katlı 3 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	
Sahibi	:	
Blok No	:	
Kat No	:	
Bağ.Bl.No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.12.2025 tarihli takbis belgeleri Sinpaş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;
Beyanlar:
-....KM ne Çevrilmiştir. 19.9.2024 tarih ve 38348 yevmiye no ile.
-....KM ne Çevrilmiştir. 18.12.2023 tarih ve 53343 yevmiye no ile.
- Yönetim Planı: 26/12/2019 30.12.2019 tarih ve 44336 yevmiye no ile.
Şerhler:
- 281,04 m2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı.
- 748,60 m2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye no ile.
- 592,07 m2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı. 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye no ile.
- 1608,65 m2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı. 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye no ile.
- 0,01 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 238,84 m2 trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıl müddetle 1 kuruş bedelle kira şerhi vardır. 30.01.2020 tarih ve 4458 yevmiye no ile.

(Söz konusu şerh kurumun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

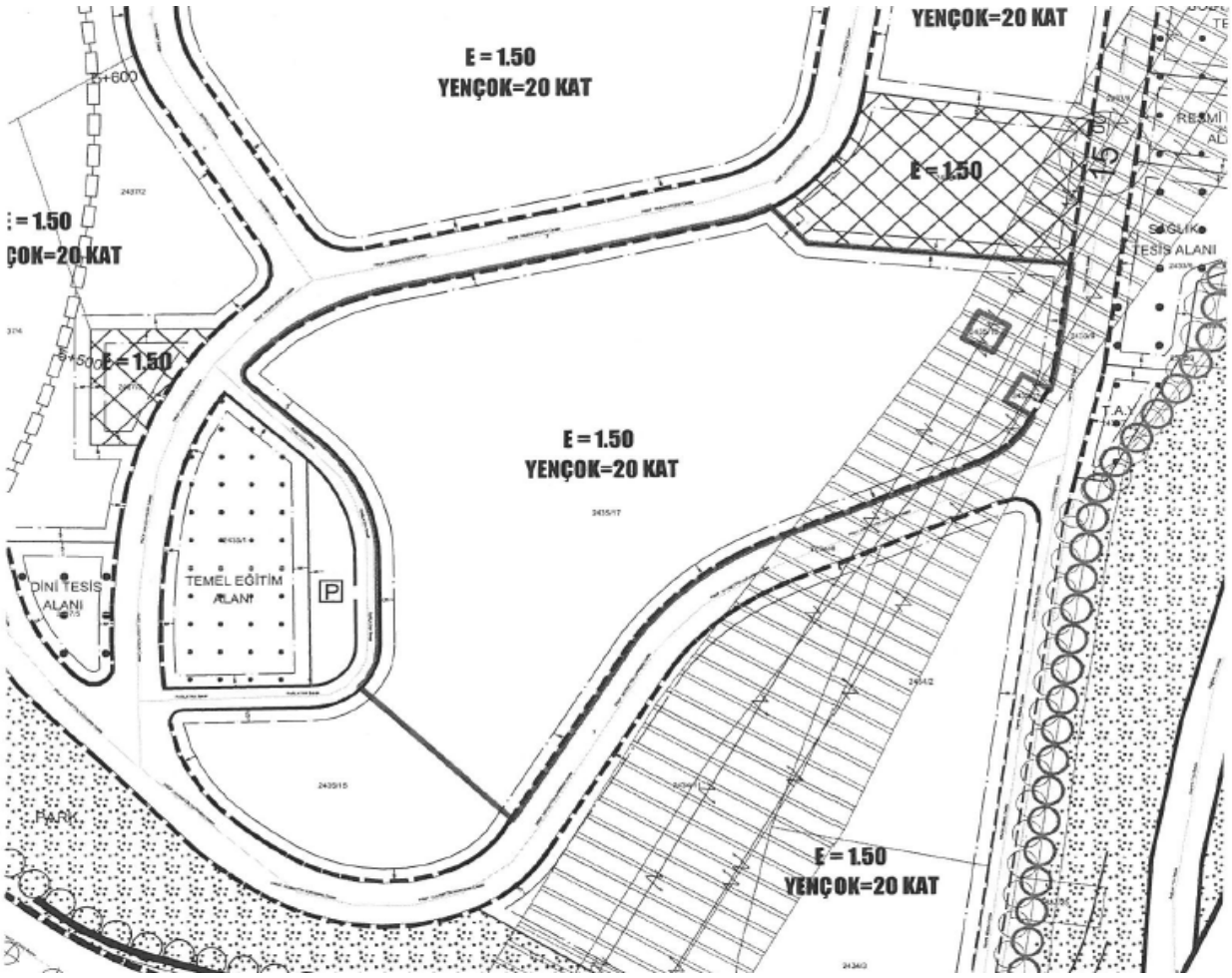
Son üç yıl içinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Söz konusu parsel; 21.06.2011-20.02.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Site Mahallesi, 37 pafta Revizyon İmar Planına ve 21.12.2015 tasdik tarihli Ümraniye Site Mahallesi, 37 Pafta, 2435-2434 adalar ve 2434 adanın güneyinde yer alan park alanına bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'na göre; Yençok=20 kat, E=1.50 yapılanma şartlarına sahip ayrık nizam konut alanında kalmaktadır. 2435 ada 17 parsel; 2435 ada 3, 6 ve 16 nolu parsellerin tevhidi sonucu oluşmuştur. Max. irtifa TEİAŞ doğrultusunda belirlenecektir.

Ayrıca söz konusu 17 parsel; 22.04.2016 t.tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Hattı Projesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyrsi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.



Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı

1. Donatı Alanları Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.
2. Planlama Alanı Bütününde İmar Kanunun 18. Maddesine Göre Uygulama Yapılacaktır.
3. Enerji Nakil Hatlarının Geçtiği Alanlarda Ve Trafo Merkezi Alanında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.
4. Enerji Nakil Hatlarının Geçtiği Alanlardaki Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Boyunca İlgili Kuruluştan (Teiaş) Görüş Alınarak Uygulama Yapılacaktır.
5. İstanbul Se Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İski) Görüşü Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
6. Planlama Alanı Bütününde Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılarak Uygulama Yapılacaktır.
7. Konut Ve Ticaret Alanlarında E=1.50 Ve Hmax=Serbesttir.

8. Mevcut Binaların Bulunduğu Alanlarda Minimumu Parsel Büyüklüğü 1500 M2, Diğer Alanlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 M2'dir
9. Planlama Alanında Yapılacak Yapıların Avan Proje Onayları İlçe Belediyesi Tarafından Yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde Belirtilen Koşullara Haiz Yapıların Avan Proje Onayları İ.B.B Tarafından Yapılacaktır.
10. Doğal Zemin Kotunun Altında Ve Yol Cephelerinde Çekme Mesafelerinin Gerisinde Kalmak Kaydı İle Parsel Tamamında Bodrum Kat Yapılabilir. Doğal Zemin Kotu Üzerine Çıkan Kısımlarda Bodrum Katlarda Da Planda Verilen Çekme Mesafesine Uyulması Zorunludur.
11. Konut Alanlarında Yapılaşma Şartları İçinde Emsalin %5'ini Aşmamak Koşulu İle Konutların Zemin Katlarında Veya Maksimumu 2 Katlı Ayrı Yapı Şeklinde Günlük İhtiyaçları Karşılamaya Yönelik Ticari Ve Sosyal Birimler Yer Alabilir. Bu Alanlar Emsale Dahildir.
12. Parsellerin Birleşmesinin Teşvik Edilmesi Amacı İle Parsel Büyüklüğünde 10000 Metrekareye Ulaşıldığında %5, 20000 Metrekareye Ulaşıldığında %10 Emsal Arttırımı Yapılır.
13. Planda Ticaret Lejandı İle Gösterilen Alanlarında; Günlük, Haftalık Gereksinimlere Yönelik Alışveriş Birimleri (Market, Lokanta, Restoran, Ezcane, Tuhafiye, Sağlık Vb.), Özel Hizmet Birimleri (Banka, Sigorta) Eğlence, Spor Ve Sosyal Aktivite Birimleri Yer Alabilir. Bu Alanlarda Ofis, Büro, Otel, Motel Yapıları Yer Alabilir. Konut Yapılamaz, Konaklama Birimleri Bağımsız Bölüm Şeklinde Yapılamaz.

14. Kamuya Terk Edilen Alanlarda Kamu Yararına Altyapı Amaçlı Teknik Kullanımlar (Trafo, Su Deposu, Arıtma Tesisi Vb.) Yer Alabilir.
15. Kamu Eline Geçen (Terk Edilen) Park Alanlarında Spor Tesisi Yapılabilir. Bu Tesislerin Konumları Ve Büyüklükleri Mimari Avan Projesine Göre Belirlenir. Ancak Bu Tesislerin Toplam İnşaat Alanı, Terk Edilen Park Alanların Büyüklüğü Üzerinden Kaks: 0,05'i Geçemez.
16. Plan Tasdik Sınırları İçinde Kalmak Ve Transfere Konu Parsel Maliklerin Muvafakati İle Parseller Arasında Emsal Transferi Yapılabilir.

17. Arazinin Engebeli Bölgelerinde Peyzaj Projesine Uygun Olarak Daha Verimli Kullanılmak Üzere Mevcut Binaların Oturduğu Alanlar Hariç Zemin Tanzimi Yapılabilir.
18. Bu Plan Notlarının Kapsamı Dışında Kalan Konularda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
19. Emsal Transferi Yoluyla Parsellerin Yapılaşma Değeri E=2,50'yi Aşamaz. Emsal Hakkının Tamamı Başka Parsellere Transfer Edilen Parsellerin Plan Değişikliği Yapılarak Donatı Alanı Haline Getirilmesi Ve Kamuya Terkini Zorunludur. Emsal Hakkı Transferi Yapılan Parsellerde, Parsellerin Yeni Oluşan Emsal Değerleri Plan Değişikliği Yapılarak Planlara İşlenmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılamaz.
20. Zorunlu Olan Hallerde İstanbul İmar Yönetmeliği'ne Göre Hesap Edilen Bloklar Arası Mesafelerde Maksimum 1 M. Azaltma Yapmaya Belediyesi Yetkilidir.
21. İskan Edilen Bodrum Katlar Emsale Dahildir.

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

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait yapı ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. Ümraniye Belediyesinden edinilen bilgilere ve Sinpaş GYO A.Ş. yetkilileri tarafından tarafımıza iletilen ruhsatlara dair bilgiler tablo olarak gösterilmiştir.

2435 ADA 17 PARSEL (YENİ YAPI RUHSATI)								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayıs	Konut Alanı (m²)	Ofis-İşyeri Alanı (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	30.06.2017	17/12424	120	7.755,53 m²	0,00 m²	2.234,47 m²	**9.990,00 m²**	IV.C
5.BLOK	30.06.2017	17/12424	87	6.668,83 m²	0,00 m²	2.557,17 m²	**9.226,00 m²**	IV.C
8.BLOK	30.06.2017	17/12424	42	5.483,03 m²	934,37 m²	14.878,60 m²	**21.296,00 m²**	IV.A
9.BLOK	29.09.2017	17/21040	409	20.862,32 m²	2.121,47 m²	26.227,75 m²	**49.211,54 m²**	V.A
TOPLAM			658	**40.769,71 m²**	**3.055,84 m²**	**45.897,99 m²**	**89.723,54 m²**	

2435 ADA 17 PARSEL (YENİLEME RUHSATI)								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayıs	Konut Alanı (m²)	Ofis-İşyeri Alanı (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	29.09.2017	17/21040	120	7.755,53 m²	0,00 m²	2.234,47 m²	**9.990,00 m²**	IV.C
5.BLOK	29.09.2017	17/21040	87	6.668,83 m²	0,00 m²	2.557,17 m²	**9.226,00 m²**	IV.C
8.BLOK	29.09.2017	17/21040	42	5.483,03 m²	934,37 m²	14.878,60 m²	**21.296,00 m²**	IV.A

2435 ADA 17 PARSEL (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI)								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayıs	Konut Alanı (m²)	Ofis-İşyeri Alanı (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	30.10.2018	18/11397	120	7.755,53 m²	0,00 m²	2.234,47 m²	**9.990,00 m²**	IV.C
5.BLOK	30.10.2018	18/11397	87	6.668,83 m²	0,00 m²	2.557,17 m²	**9.226,00 m²**	IV.C
8.BLOK	30.10.2018	18/11397	42	5.483,03 m²	934,37 m²	14.878,60 m²	**21.296,00 m²**	IV.A
9.BLOK	30.10.2018	18/11397	409	20.862,32 m²	2.121,47 m²	26.227,75 m²	**49.211,54 m²**	V.A
TOPLAM			658	**40.769,71 m²**	**3.055,84 m²**	**45.897,99 m²**	**89.723,54 m²**	

2435 ADA 17 PARSEL (YENİLEME RUHSATI)								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ. Brm. Sayıs**	**Konut Alanı (m²)**	**Ofis-İşyeri Alanı (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
1.BLOK	13.12.2019	2019/6551	120	7.755,53 m²		2.234,47 m²	**9.990,00 m²**	**IV.C**
5.BLOK	13.12.2019	2019/6551	87	6.668,83 m²		2.557,17 m²	**9.226,00 m²**	**IV.C**
8.BLOK	13.12.2019	2019/6551	42	5.483,03 m²	934,37 m²	14.878,60 m²	**21.296,00 m²**	**IV.A**
9.BLOK	31.12.2018	18/19069	361	22.508,51 m²	2.089,90 m²	31.311,86 m²	**55.910,27 m²**	**V.A**
TOPLAM			**610**	**42.415,90 m²**	**3.024,27 m²**	**50.982,10 m²**	**96.422,27 m²**	

* 1, 5, 8 numaralı bloklar için 13.12.2019 tarihinde yenileme ruhsatı alınmış olup, 9 numaralı blok için 31.12.2018 tarihli ruhsat tadilat ruhsatıdır.

2435 ADA 17 PARSEL (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI)								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ. Brm. Sayıs**	**Konut Alanı (m²)**	**Ofis-İşyeri Alanı (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
1.BLOK	14.09.2020	20/6429	120	7.755,53 m²		2.234,47 m²	**9.990,00 m²**	**IV.C**
5.BLOK	14.09.2020	20/6429	87	6.668,83 m²		2.557,17 m²	**9.226,00 m²**	**IV.C**
8.BLOK	14.09.2020	20/6429	42	5.483,03 m²	934,37 m²	14.878,60 m²	**21.296,00 m²**	**IV.A**
9.BLOK	14.09.2020	20/6429	361	22.508,51 m²	2.089,90 m²	31.311,86 m²	**55.910,27 m²**	**V.A**
TOPLAM			**610**	**42.415,90 m²**	**3.024,27 m²**	**50.982,10 m²**	**96.422,27 m²**	

* 1, 5, 8 numaralı bloklar için 13.12.2019 tarihinde yenileme ruhsatı alınmış olup, 9 numaralı blok için 31.12.2018 tarihli ruhsat tadilat ruhsatıdır.

2435 ADA 17 PARSEL (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ)								
Blok Adı	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat Sayısı**	**Bağ. Brm. Sayıs**	**Konut Alanı (m²)**	**Ofis-İşyeri Alanı (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam Alan (m²)**	**İnşaat Sınıfı Yapı Grubu**
1.BLOK	12.07.2021	20/7050	120	7.755,53 m²		2.234,47 m²	**9.990,00 m²**	**IV.C**
5.BLOK	12.07.2021	20/7051	87	6.668,83 m²		2.557,17 m²	**9.226,00 m²**	**IV.C**
8.BLOK	12.07.2021	20/5071	42	5.483,03 m²	934,37 m²	14.878,60 m²	**21.296,00 m²**	**IV.A**
9.BLOK	23.10.2023	23/101128	361	22.508,51 m²	2.089,90 m²	31.311,86 m²	**55.910,27 m²**	**V.A**
TOPLAM			**610**	**42.415,90 m²**	**3.024,27 m²**	**50.982,10 m²**	**96.422,27 m²**	

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2435 ada 17 parselde tüm blokların inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesinin alınmış, oturum başlamış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

1 ve 3 nolu blok;
İstanbul Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti.
Adres: Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:96/1 Üsküdar/İstanbul
2, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bloklar;
Çırağan Yapı Denetim Ltd. Şti.
Adres: Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:96/2 Üsküdar/İstanbul
9 nolu blok;
Omega Yapı Denetim Ltd. Şti.
Adres: Çamlık Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, Özcan Apt., No:40/3 Ümraniye/İstanbul

2.3.6 - 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

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projede yer alan blokların C sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup ilgili belgeler ekte yer almaktadır.

ENERJİ KİMLİK BELGELERİ TABLOSU				
Blok Adı	**EKB Tarih**	**Geçerli Tarihi**	**Belge No**	**Enerji Sınıfı**
1.BLOK	**14.08.2020**	**14.08.2030**	**Y2234441EE90D**	**C**
5.BLOK	**13.08.2020**	**13.08.2030**	**Y2234FC18E256**	**C**
8.BLOK	**15.08.2020**	**15.08.2030**	**Y2234C7CAB281**	**C**
9.BLOK	**1.02.2023**	**1.02.2033**	**Y22349CB25875**	**B**

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 2435 ada 17 parselde yer alan 29870,76 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Sinpaş Time ve Park Projesinde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stoklarında bulunan ekte yer alan bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje Ümraniye İlçesi'nde Finanskent Mahallesi'nde yer almaktadır. Ataşehir ilçesine oldukça yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda Soyak Yenişehir, İstanbul Finans Merkezi, Sarphan Finanspark Projesi, Metropol İstanbul projeleri bulunmaktadır.

İnşaatı devam eden İstanbul Finans Merkezi karşısında kalmakta olup yatırım projeleri ve nitelikli konut projelerinin olduğu ve gelişmekte olan bölgede yer almaktadır. Tem Bağlantı Yolu, D-100 Yolu ve çevre yollarının kesiştiği noktada bulunmakta olup ulaşılabilirliği yüksektir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile veya Taşınmaza D-100 veya otoyol bağlantısı kullanılarak Ümraniye-Tem bağlantısı yönünden Cevahir Caddesi vasıtası ile ulaşılabilmektedir. sağlanmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7,2km mesafededir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU
İstanbul Finans Merkezi
TEM Yolu
D-100 Yolu
Ümraniye
Çamlıca Tepesi
Medipol Üniversitesi Çamlıca Hastanesi
Canpark AVM
Trabzon Park
Çetinkaya
Modoko
Emaar Square AVM
MERKEZ MAHALLESİ
YENİŞEHİR
2435/17
Pamukkale Turizm Dudullu Şubesi
Metropol İstanbul Alışveriş Merkezi
Ülker Spor ve Etkinlik Salonu
Memorial Ataşehir Hastanesi
Palladium AVM
Brandium AVM
ATAŞEHİR
ANADOLU YAKASI
Kadıköy
Göztepe
Yeditepe Üniversitesi

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU (FİNANSŞEHİR TİME VE PARK PROJESİ)
SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PROJESİ
Soyak Yenişehir
Cevahir Cd.
Finans Şehir
Olive tree Pilates & Fizyoterapi
Sinpaş finans şehir park 1
2435/17
Roya Nova Rezidans
Remyapı
Şenol Güneş Blv.
Finans Cd.
Nemo Pet Shop
Nezahat Gökyiğit Botanik Bahçesi

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 2435 ada 17 parsel 29.870,76 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Proje kapsamında 9 adet blok için ruhsat ve proje onaylanmıştır. Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuş olup, ruhsat ve projelerine istinaden tamamı konut ve ofis/işyeri kullanımlıdır. Ruhsat ve projelerine göre toplam 805 adet birimi bulunmaktadır.

Sinpaş Time ve Park projesinde yer alan bloklar 1.,2.,3.,4.,5.,6.,7.,8. ve 9. blokları olarak tanımlanmıştır. Projede bodrum katlar konut ve otopark olarak tanımlıdır. Değerleme konuus taşınmazlar 1.blokta yer alan 25, 53, 78, 103, 110 bağımız bölüm numaralı, 5.blokta yer alan 18 bağımız bölüm numaralı, 9A blokta yer alan 290 bağımız bölüm numaralı konut nitelikli, 8A blokta yer alan 13 ve 9A blokta yer alan 290, 302, 303, 307 bağımız bölüm numaralı ticari nitelikli taşınmazlardır.

5. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum, zemin kat ve 14 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 87 adet konut birimi bulunmaktadır.

8. Blok: Konut+Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 36 adet konut birimi ve 6 adet işyeri-ofis birimi bulunmaktadır.
9 Blok: Konut+Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 30 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 361 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

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

2435 ada 17 parsel için tüm blokların inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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

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.

Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'daki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur. Ümraniye İlçesinde Kaymakamlık ve Bakanlıkların Taşra teşkilatı olan İlçe Müdürlükleri ile Askerlik Şubesi Başkanlığı mevcut olup, Garnizon Komutanlığı Çekmeköy İlçesinde konuşlu bulunan Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 15. Füze Üs Komutanlığı tarafından ifa edilmektedir. İlçe Adliyesi 03.02.2013 tarihi itibariyle Kartal İlçesindeki Bölge Adliyesine taşınmıştır.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Ümraniye nüfusu 2024 yılına göre 727.819. Bu nüfusun, 363.035'i erkek ve 364.784'ü kadın kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,88 erkek, %50,12 kadındır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

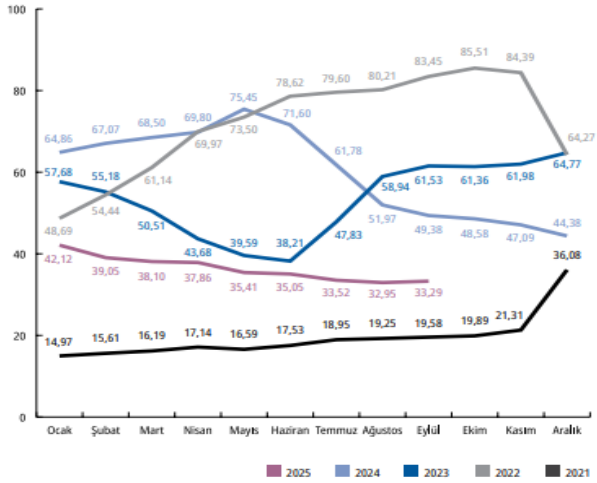
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

Kaynak: TÜİK

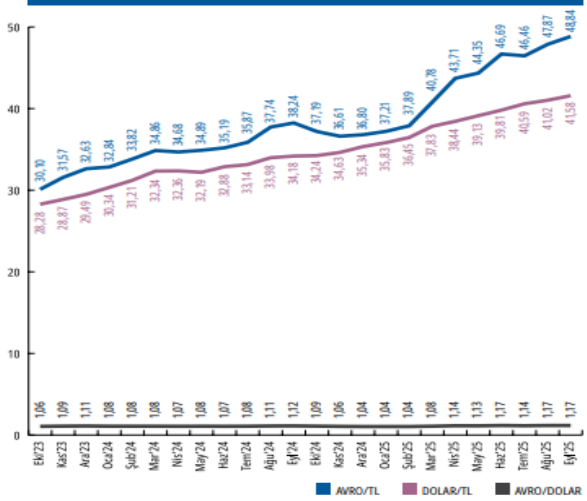
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

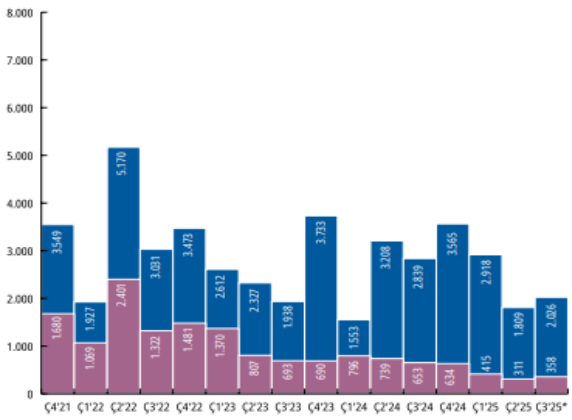
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



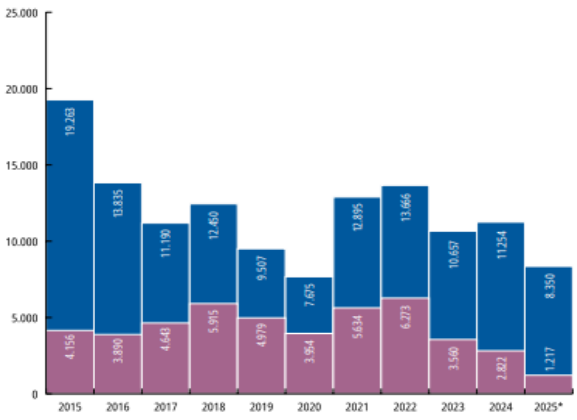
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılara Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

Yabancılara Gayrimenkul Satışı

Doğrudan Yatırım Girişi

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

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.
Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi
için çalışmalar devam ettirilmektedir.
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

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

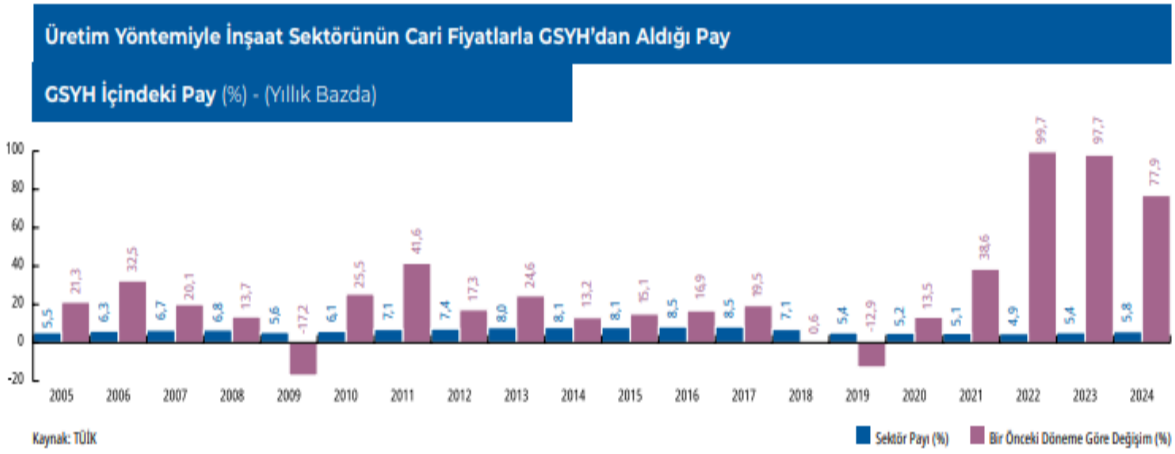
Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme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

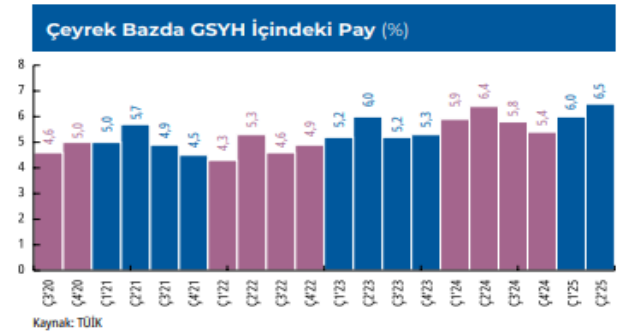
Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir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

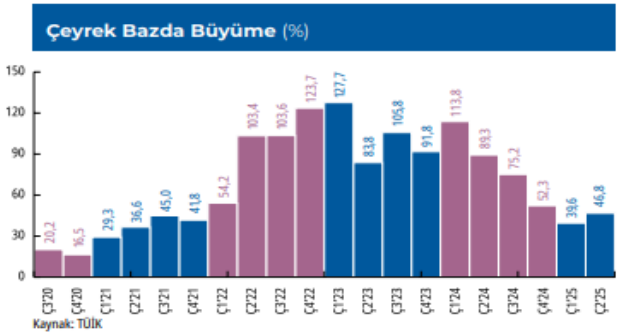
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

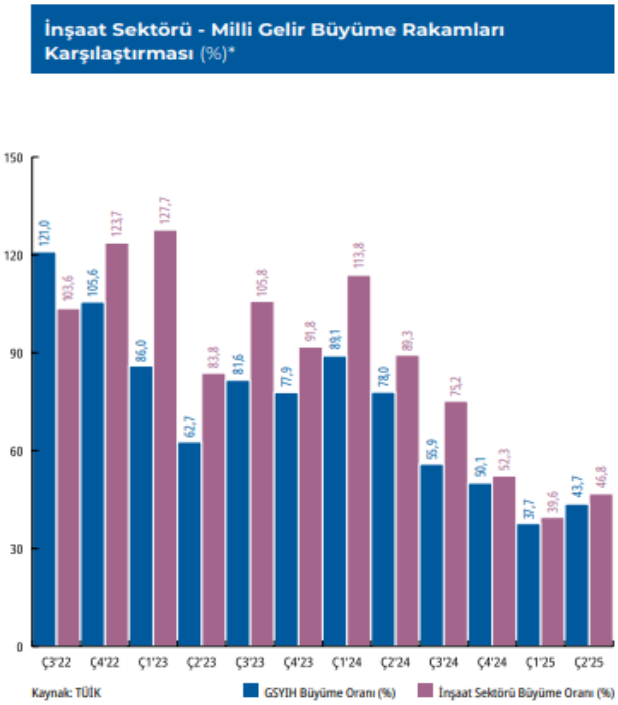
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: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

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









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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

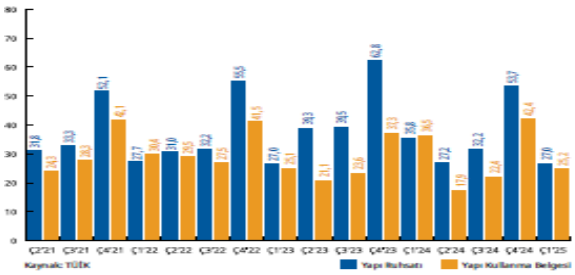
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

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

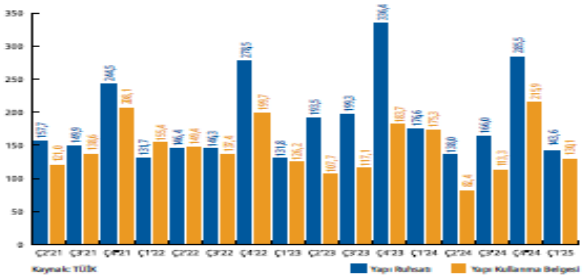
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

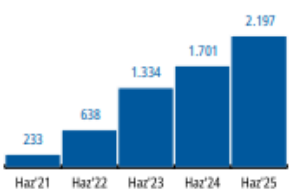
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

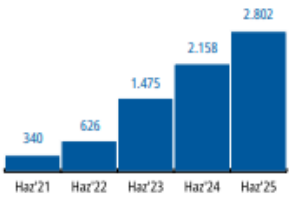
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



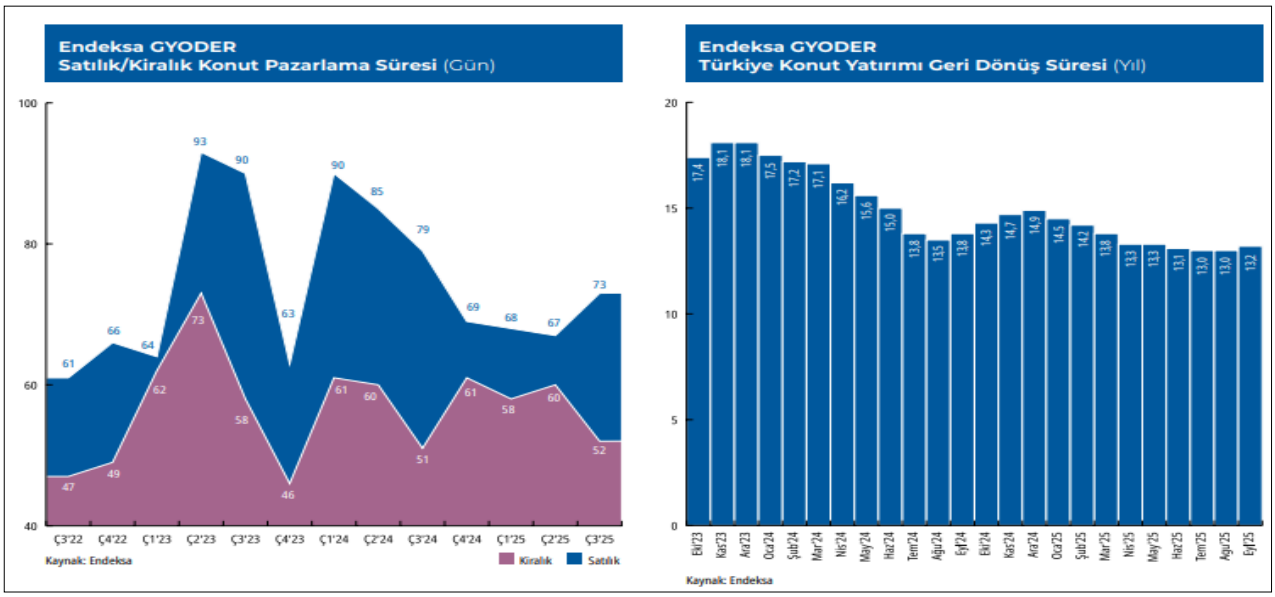
Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702

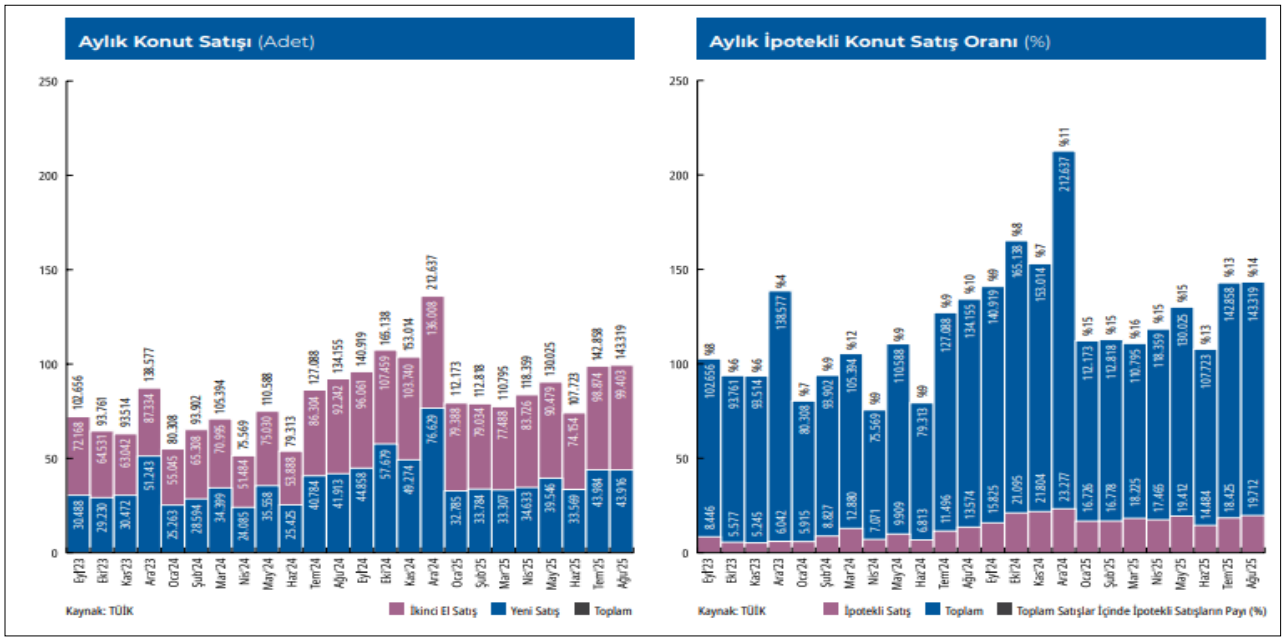


Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

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

Kaynak: TÜİK

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



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

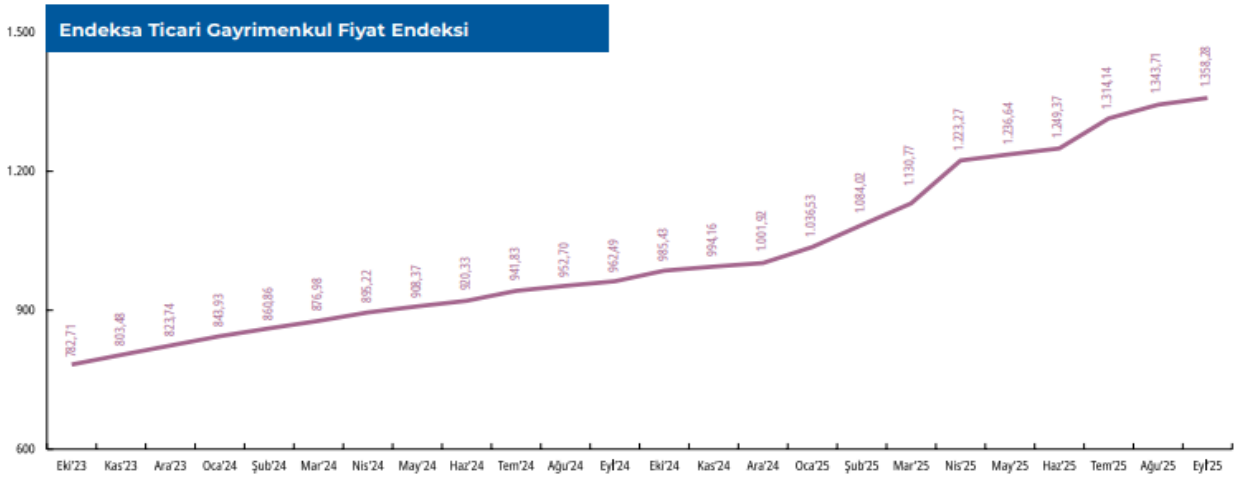
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiraları ABD$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.
Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

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

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

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

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

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI – EYLÜL 2025

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

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI – EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	**2025**	**2025**	**2024**	**10 YIL**	
	3. Ç.	**2. Ç.**	**3. Ç.**	**YÜKSEK**	**ÇEYREK**
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.
**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.
***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.
****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, WebTapu Sistemi, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
* İskan belgesi alınmış, oturum başlamıştır.
* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumlu olup TEM otoyoluna yaklaşık 0,50 km mesafede yer almaktadır.
* İstanbul Finans Merkezi karşısında yer almaktadır.
* Kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

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 inşaası 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 kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Finansşehir Time ve Park Projesinde kat mülkyeti kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Pazar Yaklaşımı Yöntem kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Emsal Haritası

Konut Emsalleri

* **SARPHAN FİNANSPARK**

Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Smart Invest Gayrimenkul 0 (533) 920 76 96	1+1 30+. kat	110m²	8.800.000 TL	80.000 TL/m²
Hüryap Ataşehir 0 (533) 343 65 65	3+1 30+. Kat	170m²	19.500.000 TL	114.706 TL/m²
Yağmur Emlak 0 (542) 335 81 35	2+1 11.kat	130m²	15.500.000 TL	119.231 TL/m²
		Ortalama		**104.645,55 TL/m²**

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax ABC 2 0 (541) 858 34 34	1+1 22. kat	63m²	41.000 TL	651 TL/m²
Kardeşler Emlak 0 (532) 627 55 87	3+1 11. kat	135m²	100.000 TL	741 TL/m²
Serpil Akyol Gayrimenkul 0 (544) 744 11 72	2+1 16. kat	110m²	60.000 TL	545 TL/m²
		Ortalama		**645,66 TL/m²**

* **ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR**

Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmıştır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Hüryap Ataşehir 0 (532) 575 31 63	1+1 21. kat	103m²	11.250.000 TL	109.223 TL/m²
Hüryap Ataşehir 0 (532) 575 31 63	2+1 4. kat	128m²	14.500.000 TL	113.281 TL/m²
Finanspark Gayrimenkul 0 (533) 230 39 40	3+1 30+. kat	159m²	16.000.000 TL	100.629 TL/m²
Remax Deha 0 (532) 425 00 99	4+1 18. kat	226m²	28.500.000 TL	126.106 TL/m²
		Ortalama		**112.309,92 TL/m²**

* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**

Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 7 yıllıktır.80m²-342m² arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Rekor 0 (555) 088 07 10	3+1 9. kat	120m²	16.200.000 TL	135.000 TL/m²
Ayel Gayrimenkul 0 (534) 700 82 82	3+1 19. kat	190m²	26.500.000 TL	139.474 TL/m²
Key Gayrimenkul 0 (539) 457 09 06	2+1 24. kat	138m²	17.000.000 TL	123.188 TL/m²
Homeline Gayrimenkul 0 (533) 725 12 86	2+1 21. kat	117m²	12.900.000 TL	110.256 TL/m²
		Ortalama		**128.495,58 TL/m²**

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Coldwell Banker Tempo 0 (532) 280 09 45	2+1 23. kat	117m²	64.750 TL	553 TL/m²
Anka Gayrimenkul 0 (532) 454 63 03	3+1 20. kat	117m²	76.000 TL	650 TL/m²
		Ortalama		**601,50 TL/m²**

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**

Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Lotus GYD 0 (532) 646 46 47	1+1 30+. kat	82m²	12.850.000 TL	156.707 TL/m²
Winner Gayrimenkul 0 (532) 586 82 76	3+1 3. kat	198m²	29.000.000 TL	146.465 TL/m²
Queen Emlak 0 (533) 456 14 48	2+1 18. kat	120m²	18.300.000 TL	152.500 TL/m²
Turyap Batı Ataşehir 0 (532) 235 03 32	3+1 2. kat	214m²	23.500.000 TL	109.813 TL/m²
		Ortalama		**136.237,79 TL/m²**

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0 (530) 350 15 04	3+1 30+. kat	185m²	110.000 TL	595 TL/m²
Ataşehir Vizyon Gayrimenkul 0 (532) 783 14 04	2+1 11. kat	138m²	77.000 TL	558 TL/m²
		Ortalama		**578,95 TL/m²**

* METROPOL İSTANBUL

Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 bloktan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 44m² - 258 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
İstanbul Kentsel Gayrimenkul 0 (532) 500 05 20	3+1 30+. kat	225m²	36.000.000 TL	160.000 TL/m²
Oğuzhan Gedik Gayrimenkul 0 (538) 208 13 71	1+1 22. kat	111m²	17.750.000 TL	159.910 TL/m²
Acce Luxury 0 (554) 789 19 92	2+1 18. kat	140m²	28.500.000 TL	203.571 TL/m²
		Ortalama		**172.794,12 TL/m²**

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Mungan Gayrimenkul 0 (532) 789 85 16	2+1 9. kat	130m²	85.000 TL	654 TL/m²
Wen Cadde Gayrimenkul 0 (555) 813 14 77	3+1 2. kat	185m²	155.000 TL	838 TL/m²
		Ortalama		**761,90 TL/m²**

6 UPHILL COURT / TOWERS

Batı Ataşehir'de hayata geçirilen projelerinden biri olan Uphill Court Ataşehir,Batı Ataşehir'in en yüksek noktasında toplam 100.000 m² 'lik alanda yükseliyor. 20 blok, 1.742 daire ve towers ile 60 m² 'den 400 m² 'ye kadar değişen farklı daire tiplerinin yer almaktadır.

Satılık	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turyap Batışehir 0 (532) 235 03 32	3+1 19. kat	140m²	18.500.000 TL	132.143 TL/m²
Çözüm Emlak 0 (534) 884 06 73	4+1 9. kat	200m²	27.900.000 TL	139.500 TL/m²
Turyap Batışehir 0 (532) 235 03 32	3+1 7. kat	147m²	19.500.000 TL	132.653 TL/m²
Lobby Gayrimenkul 0 (531) 011 78 78	1+1 3. kat	70m²	8.500.000 TL	121.429 TL/m²
				131.431 TL/m²

* **TRENDIST ATAŞEHİR**

Ataşehir'de 57.000m² alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 32m² - 200 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Ataşehir Asedas Emlak 0 (549) 455 15 00	4+1 2. kat	155m²	24.250.000 TL	156.452 TL/m²
Restate Partner 0 (532) 707 33 38	2+1 17. kat	95m²	14.200.000 TL	149.474 TL/m²
City Global GYD 0 (542) 532 61 67	3+1 9. kat	144m²	18.500.000 TL	128.472 TL/m²
		Ortalama		**144.543,15 TL/m²**

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Restate Partner Gayrimenkul 0 (532) 066 63 49	1+1 13. kat	68m²	49.000 TL	721 TL/m²
Remax City 0 (545) 486 24 74	2+1 1. kat	130m²	83.000 TL	638 TL/m²
		Ortalama		**666,67 TL/m²**

Değerleme Konusu Finansşehir Time-Park Projesi Emsalleri

1 Hüryap Ataşehir

Tel 0 (533) 763 75 63

Aynı projede Park etabında 14. katta konumlu 2+1, 115 m² olarak pazarlanan daire 14.900.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	115 .-M²	14.900.000 .-TL	129.565 .-TL/M²

2 Sarı Gayrimenkul

Tel 0 (553) 920 46 46

Aynı projede Park etabında 14. katta konumlu 2+1, 83 m² olarak pazarlanan daire 12.580.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	83 .-M²	12.580.000 .-TL	151.566 .-TL/M²

3 Finansşehir Expert 2. El

Tel 0 (539) 273 07 96

Aynı projede Time etabında 15.katta konumlu 1+0, 47 m² olarak pazarlanan daire 7.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	47 .-M²	7.500.000 .-TL	159.574 .-TL/M²

4 Finansşehir Expert 2. El

Tel 0 (539) 273 07 96

Aynı projede Time etabında 30+.katta konumlu 2+1, 98 m² olarak pazarlanan daire 13.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	98 .-M²	13.000.000 .-TL	132.653 .-TL/M²

Dükkan Emsalleri

1 Finansşehir Expert

Tel 0 (507) 530 27 11

Sinpaş Finansşehir Time projesinde zemin katta konumlu 101 m² alanlı olarak pazarlanan tek hacimden oluşan dükkan 37.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	101 .-M²	37.500.000 .-TL	371.287 .-TL/M²

1 Finansşehir Expert

Tel 0 (507) 530 27 11

Sinpaş Finansşehir Time projesinde zemin katta konumlu 182 m² alanlı olarak pazarlanan tek hacimden oluşan dükkan 95.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	182 .-M²	95.000.000 .-TL	521.978 .-TL/M²

3 İremworld Gayrimenkul

Tel 0 (533) 454 73 16

Sarphan Finanspark projesinde konumlu 70 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan 15.900.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M²	15.900.000 .-TL	227.143 .-TL/M²

4 Ataşehir Asedas Emlak

Tel 0535 705 51 65

Sarphan Finanspark projesinde konumlu 339 m² alanlı olarak pazarlanan depolu ve asma katlı dükkan 47.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	339 .-M²	47.000.000 .-TL	138.643 .-TL/M²

5 Realty World ABC

Tel 0 (532) 566 78 23

Nidakule Ataşehir projesinde konumlu 650 m² alanlı olarak pazarlanan 3 katlı depolu dükkan 140.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	650 .-M²	140.000.000 .-TL	215.385 .-TL/M²

6 Hüryap Ataşehir

Tel 0 (533) 343 65 65

Varyap Meridian projesinde konumlu 500 m² alanlı olarak pazarlanan 2 katlı dükkan 105.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	500 .-M²	105.000.000 .-TL	210.000 .-TL/M²

7 Finansşehir Expert

Tel 0 (507) 530 27 11

Finansşehir Time projesinde konumlu 182 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan kdv hariç 350.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	182 .-M²	350.000 .-TL	1.923 .-TL/M²

8 Finansşehir Expert

Tel 0 (507) 530 27 11

Finansşehir Time projesinde konumlu 50 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan kdv hariç 110.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	50 .-M²	110.000 .-TL	2.200 .-TL/M²

9 Remax City

Tel 0 (532) 337 26 69

Sarphan Finanspark projesinde B2 Blok girişinde konumlu depolu, 3 katlı, 280 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan kdv hariç 200.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	280 .-M²	200.000 .-TL	714 .-TL/M²

10 Finansşehir Expert

Tel 0 (539) 273 07 96

Finansşehir Palas projesinde konumlu asma katlı, 160 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan kdv hariç 150.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	160 .-M²	150.000 .-TL	938 .-TL/M²

11 Remax İkon

Tel 0 (545) 510 05 55

Finansşehir Time projesinde konumlu 128 m² alanlı olarak pazarlanan asma katlı dükkan kdv hariç 210.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	128 .-M²	210.000 .-TL	1.641 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, gayrimenkul piyasasında en çok talep gören ve fiyat endeksi en hızlı değişen bölgelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Ataşehir ve Ümraniye sınırları içerisinde yer alan Finans Merkezi Bölgesi son on yıl içerisinde şehrin önemli bir cazibe merkezi haline gelmiş olup bu süre içerisinde bölgedeki gayrimenkul projeleri yatırımcılarına büyük gelirler sağlamıştır. Ülkenin en hızlı prim yapmış bölgelerinden biri olan Ataşehir Bölgesinin bu hızlı yükselişinin arkasında düzenli yapılaşma, lüks ve prestijli konut projeleri ve en önemlisi Finans Merkezi projesi bulunmaktadır.

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

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (1 Blok 25 b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FİNANS	VARYAP MERİDİAN	METROPOL İSTANBUL	MY TOWERLAND	FİNANSŞEHİR Emsal 2
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		15.500.000 - BENZER 0%	29.000.000 - BENZER 0%	26.500.000 - BENZER 0%	16.200.000 - BENZER 0%	12.580.000 - BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	92,87	130 119.231 ORTA BÜYÜK 8%	198 146.465 ORTA BÜYÜK 15%	190 139.474 ORTA BÜYÜK 15%	120 135.000 ORTA BÜYÜK 5%	83 151.566 ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	4.KAT	11.KAT ORTA İYİ -5%	3.KAT ORTA KÖTÜ 2%	19.KAT ORTA İYİ -10%	9.KAT ORTA İYİ -3%	14.KAT ORTA İYİ -7%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 25%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Yapım Yılı	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		29%	33%	35%	33%	4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**174.879**	**153.796**	**195.220**	**188.973**	**179.537**	**156.871**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu konutlar için 1 Blok 25 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

7 Adet Konutun Toplam Değeri	**114.914.000 TL**
7 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	**456.300 TL**

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) (9A Blok 302 b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5	Emsal 6
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		37.500.000 - BENZER 0%	95.000.000 BENZER 0%	15.900.000 BENZER 0%	140.000.000 BENZER 0%	105.000.000 - BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	135,06	101 371.287 ORTA KÜÇÜK -5%	182 521.978 ORTA BÜYÜK 5%	70 227.143 ORTA KÜÇÜK -5%	650 215.385 BÜYÜK 15%	500 210.000 BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Zemin+Asma Katlı Dükkan	Dükkan ORTA İYİ -10%	Dükkan ORTA İYİ -10%	Depolu Dükkan ORTA KÖTÜ 12%	Depolu ve Asma Katlı Dükkan KÖTÜ 12%	Depolu ve Asma Katlı Dükkan KÖTÜ 12%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Yapım Yılı	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-9%	-21%	17%	47%	47%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**327.499**	**337.151**	**412.467**	**264.644**	**315.560**	**307.671**

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) (9A Blok 302 b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		350.000 - BENZER 0%	110.000 - BENZER 0%	200.000 - BENZER 0%	150.000 - BENZER 0%	210.000 - BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	135,06	182 1.923 ORTA BÜYÜK 10%	50 2.200 ORTA KÜÇÜK -15%	280 714 BÜYÜK 15%	160 938 ORTA BÜYÜK 5%	128 1.641 ORTA KÜÇÜK -2%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Zemin+Asma Katlı Dükkan	Dükkan ORTA İYİ -15%	Asma Katlı Dükkan BENZER 0%	Depolu ve Asma Katlı Dükkan ORTA KÖTÜ 10%	Asma Katlı Dükkan BENZER 0%	Asma Katlı Dükkan BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-25%	31%	1%	-7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**1.343**	**1.644**	**1.661**	**936**	**942**	**1.534**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu dükkanlar için 9A Blok 302 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup,diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri	
4 Adet Dükkanın Toplam Değeri	**177.796.000 TL**
4 Adet Dükkanın Aylık Kira Değeri	**681.800 TL**

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
11 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	**292.710.000 TL**
11 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	**1.138.100 TL**

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde fiziki olarak inşatı tamamlanmış yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıstır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir.

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut kullanım şekilleri olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

11 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	**292.710.000 TL**
11 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	**1.138.100 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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Sinpaş GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.
Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenirlir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.
Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

2435 ada 17 parselde tüm blokların inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesinin alınmış, oturum başlamış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların fiziki inşaatı tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesinin alınmış, oturum başlamış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNALAR" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel 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.

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı taşınmazların "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Finansşehir Time ve Park Projesi kapsamında yer alan taşınmazların

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

292.710.000 .-TL

(İki Yüz Doksan İki Milyon Yedi Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

301.532.100 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzman Yardımcısı

Buket BOZACI
SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı

Çiğdem HATACIKOĞLU
SPK Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı

Gizem GEREGÜL EVLEK
SPK Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT
SPK Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* 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.