

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ
FİNANSKENT MAHALLESİ,
2432 ADA 11 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ
221 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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-2510194
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ, 2432 ADA 11 PARSELDEKİ PROJEDE YAR ALAN 217 ADET KONUT VE 4 ADET TİCARİ NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	FİNANSKENT MAHALLESİ, CEVAHİR CADDESİ, 2432 ADA 11 PARSEL, KORU AURA PROJESİ, ÜMRANIYE/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**

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 14.10.2025 tarihinde iletilen stok listelerdeki taşınmazların değerleme tarihindeki ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 14.10.2025 tarihinde iletilen stok listelerdeki taşınmazların değerleme tarihindeki ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2510194 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 14.10.2025 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında 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 hazırlanan rapor bilgileri aşağıdadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1910077	SNP-2310013	SNP-2410086
Rapor Tarihi	27.12.2019	5.01.2024	9.01.2025
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 14 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ, 2432 ADA 11 PARSELDEKİ PROJENİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ, 2432 ADA 11 PARSELDEKİ PROJENİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	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)	235.882.000	235.882.000	5.694.645.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : FİNANSKENT
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2432
Parsel No : 11
Alanı (m²) : 22.965,43 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi :
Yevmiye No :
Cilt No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.12.2025-02.12.2025 tarihli takbis belgeleri Sinpaş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

Beyan:

-Yönetim Planı Değişikliği : 29.09.2025 (01.10.2025 tarih, 44918 yevmiye)

-Yönetim Planı : 16/12/2022 (27.12.2022 tarih, 59241 yevmiye)

Şerh:

-Kira Şerhi Tesisi : 2137'nolu trafo merkezi ve kablo geçiş yer için 99 yıl müddetle yıllığı 0,01TL kira şerhi vardır (10.01.2025 tarih, 1469 yevmiye)

Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerinde;

Rehin: 17-11-2022 tarih ve 52229 yevmiye no ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine faizsiz 3.500.000.000 TL ipotek bulunmaktadır.

(Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlar üzerindeki ipotek şerhleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olup, Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş. ile ticari ilişkilere istinaden konulmuştur. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ipotekli bir taşınmaza yatırım yapmamış olup, ticari ilişki kapsamında kendi lehine ipotek belirtmesi yapmıştır. Tebliğ kapsamında ilgili ipoteklerin taşınmazların portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.)

5-A/16 No'lu Bağımsız bölüm üzerinde;

Şerh: ZHIWEN SONG lehine Finansal Kiralama Şerhi: ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. nin 01/09/2025 tarih 65502 sayılı Sözleşme ile. (27.11.2025 tarih, 55806 yevmiye)

5-A/30 No'lu Bağımsız bölüm üzerinde;

Şerh: WEI PENG lehine Finansal Kiralama Şerhi: ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. nin 25/08/2025 tarih 65270 sayılı Sözleşme ile. (27.11.2025 tarih, 55814 yevmiye)

5-A/52 No'lu Bağımsız bölüm üzerinde;

Şerh: MAHAN TOUSERKANI lehine Finansal Kiralama Şerhi: ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. nin 13/10/2025 tarih 66432 sayılı Sözleşme ile. (25.11.2025 tarih, 55149 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

27.12.2022 tarih ve 59241 yevmiye no ile 549 adet bağımsız bölümden 346 adet bağımsız bölüm kat irtifak tesisi işleminden ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 203 adet bağımsız bölüm 27.12.2022 tarih ve 59241 yevmiye no ile kat irtifak tesisi işleminden SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

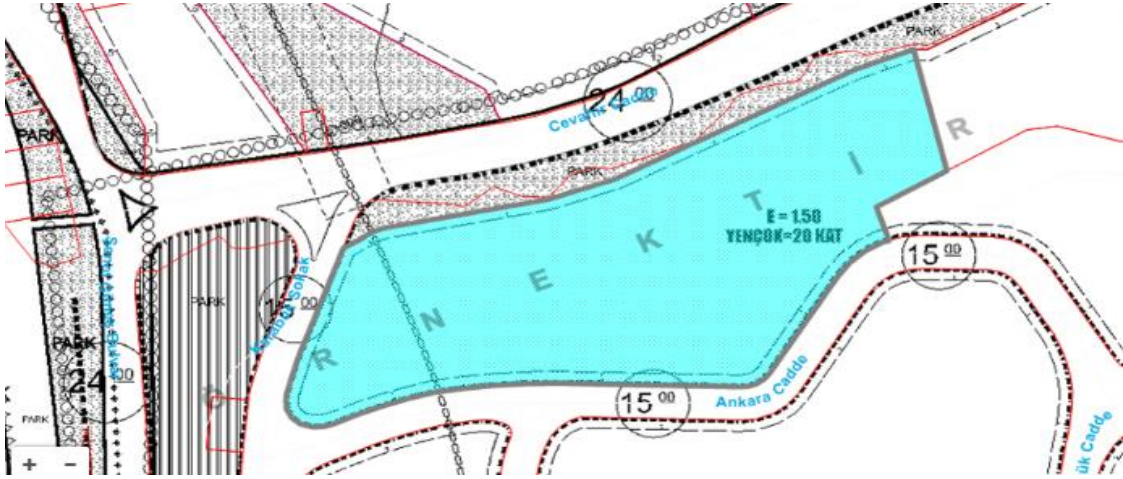
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan imar durumu yazılarına göre;

Değerleme konusu parsel 21.06.2011-20.02.2022 tarih onanlı Ümraniye, Site Mahallesi, 37 Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında konut alanında kalmaktadır. Yençok:20 kat, Emsal 1,50, hmax:serbest yapılaşma hakkında sahiptir. Ayrıca parsel, 22.04.2016 t.tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Hattı Projesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları rapor ekinde verilmiştir.



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 Kurulardan (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 Yençok:20 kat kat yükseklikleri serbesttir. (TT 20.02.2022)

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 Karşılama 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, Eczane, 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 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. 20.02.2022 tarihinde bina yüksekliği değişmiş olup Yençok:20 Kat olarak değiştirilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait yapı ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. Ruhsat belgelerinin tüm listesi Sinpaş GYO A.Ş. yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

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

YENİ YAPI RUHSATI							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı
1.BLOK	1.02.2017	16/26802	15	2.389,69 m ²	512,50 m ²	2.902,19 m ²	III.B
2.BLOK	1.02.2017	16/26802	15	2.401,32 m ²	504,43 m ²	2.905,75 m ²	III.B
3.BLOK	1.02.2017	16/26802	90	8.362,84 m ²	2.976,57 m ²	11.339,41 m ²	IV.C
4.BLOK	1.02.2017	16/26802	11	1.248,40 m ²	268,69 m ²	1.517,09 m ²	III.B
5.BLOK	1.02.2017	16/26802	11	1.248,40 m ²	268,69 m ²	1.517,09 m ²	III.B
6.BLOK	1.02.2017	16/26802	12	1.783,10 m ²	303,71 m ²	2.086,81 m ²	III.B
7.BLOK	1.02.2017	16/26802	12	1.801,22 m ²	283,17 m ²	2.084,39 m ²	III.B
8.BLOK	1.02.2017	16/26802	90	8.386,68 m ²	1.695,23 m ²	10.081,91 m ²	IV.C
9.BLOK	1.02.2017	16/26802	24	3.634,26 m ²	553,94 m ²	4.188,20 m ²	III.B
10.BLOK	1.02.2017	16/26802	24	3.634,26 m ²	553,94 m ²	4.188,20 m ²	III.B
11.BLOK	1.02.2017	16/26802	92	8.511,38 m ²	2.893,51 m ²	11.404,89 m ²	IV.C
12.BLOK	1.02.2017	16/26802	12	1.830,18 m ²	270,28 m ²	2.100,46 m ²	III.B
13.BLOK	1.02.2017	16/26802	92	8.511,38 m ²	21.159,38 m ²	29.670,76 m ²	IV.C
TOPLAM			500	53.743,11 m ²	32.244,04 m ²	85.987,15 m ²	

YENİLEME YAPI RUHSATI							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı
1.BLOK	31.08.2018	18/11277	15	2.389,69 m ²	512,50 m ²	2.902,19 m ²	III.B
2.BLOK	31.08.2018	18/11277	15	2.401,32 m ²	504,43 m ²	2.905,75 m ²	III.B
3.BLOK	31.08.2018	18/11277	90	8.362,84 m ²	2.976,57 m ²	11.339,41 m ²	IV.C
4.BLOK	31.08.2018	18/11277	11	1.248,40 m ²	268,69 m ²	1.517,09 m ²	III.B
5.BLOK	31.08.2018	18/11277	11	1.248,40 m ²	268,69 m ²	1.517,09 m ²	III.B
6.BLOK	31.08.2018	18/11277	12	1.783,10 m ²	303,71 m ²	2.086,81 m ²	III.B
7.BLOK	31.08.2018	18/11277	12	1.801,22 m ²	283,17 m ²	2.084,39 m ²	III.B
8.BLOK	31.08.2018	18/11277	90	8.386,68 m ²	1.695,23 m ²	10.081,91 m ²	IV.C
9.BLOK	31.08.2018	18/11277	24	3.634,26 m ²	553,94 m ²	4.188,20 m ²	III.B
10.BLOK	31.08.2018	18/11277	24	3.634,26 m ²	553,94 m ²	4.188,20 m ²	III.B
11.BLOK	31.08.2018	18/11277	92	8.511,38 m ²	2.893,51 m ²	11.404,89 m ²	IV.C
12.BLOK	31.08.2018	18/11277	12	1.830,18 m ²	270,28 m ²	2.100,46 m ²	III.B
13.BLOK	31.08.2018	18/11277	92	8.511,38 m ²	21.159,38 m ²	29.670,76 m ²	IV.C
TOPLAM			500	53.743,11 m ²	32.244,04 m ²	85.987,15 m ²	

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı
1.BLOK	26.10.2021	21/8308	15	2.389,69 m ²	512,50 m ²	2.902,19 m ²	III.B
2.BLOK	26.10.2021	21/8308	15	2.401,32 m ²	504,43 m ²	2.905,75 m ²	III.B
3.BLOK	26.10.2021	21/8308	90	8.362,84 m ²	2.976,57 m ²	11.339,41 m ²	IV.C
4.BLOK	26.10.2021	21/8308	11	1.248,40 m ²	268,69 m ²	1.517,09 m ²	III.B
5.BLOK	26.10.2021	21/8308	11	1.248,40 m ²	268,69 m ²	1.517,09 m ²	III.B
6.BLOK	26.10.2021	21/8308	12	1.783,10 m ²	303,71 m ²	2.086,81 m ²	III.B
7.BLOK	26.10.2021	21/8308	12	1.801,22 m ²	283,17 m ²	2.084,39 m ²	III.B
8.BLOK	26.10.2021	21/8308	90	8.386,68 m ²	1.695,23 m ²	10.081,91 m ²	IV.C
9.BLOK	26.10.2021	21/8308	24	3.634,26 m ²	553,94 m ²	4.188,20 m ²	III.B
10.BLOK	26.10.2021	21/8308	24	3.634,26 m ²	553,94 m ²	4.188,20 m ²	III.B
11.BLOK	26.10.2021	21/8308	92	8.511,38 m ²	2.893,51 m ²	11.404,89 m ²	IV.C
12.BLOK	26.10.2021	21/8308	12	1.830,18 m ²	270,28 m ²	2.100,46 m ²	III.B
13.BLOK	26.10.2021	21/8308	92	8.511,38 m ²	21.159,38 m ²	29.670,76 m ²	IV.C
TOPLAM			500	53.743,11 m ²	32.244,04 m ²	85.987,15 m ²	

TADİLAT YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Blm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	İşyeri Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı
1.BLOK	5.09.2022	22/6088	86	12.306,62 m ²		2.506,10 m ²	14.812,72 m ²	IV.A
2.BLOK	1.09.2022	22/6088	97	10.902,17 m ²		2.796,52 m ²	13.698,69 m ²	IV.A
3.BLOK	9.09.2022	22/6088	120	11.795,08 m ²		4.901,09 m ²	16.696,17 m ²	IV.C
4.BLOK	5.09.2022	22/6088	168	16.826,70 m ²		6.998,00 m ²	23.824,70 m ²	IV.A
5.BLOK	5.09.2022	22/6088	73	6.419,84 m ²		4.933,90 m ²	11.353,74 m ²	V.A
6.BLOK	5.09.2022	22/6088	4		787,65 m ²	492,09 m ²	1.279,74 m ²	III.B
7.BLOK	5.09.2022	22/6088	1		83,86 m ²		83,86 m ²	III.B
8.BLOK (Otopark)	1.09.2022	22/6088	--			16.762,51 m ²	16.762,51 m ²	III.A
TOPLAM			549	58.250,41 m ²	871,51 m ²	39.390,21 m ²	98.512,13 m ²	

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Blm. Sayısı	Konut Alanı (m²)	İşyeri Alan (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	İnşaat Sınıfı Yapı
7.BLOK	16.11.2023	101769	1		83,86 m²		83,86 m²	III.B
TOPLAM			1	0,00 m²	83,86 m²	0,00 m²	83,86 m²	

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Blm. Sayısı	Konut Alanı (m²)	İşyeri Alan (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	İnşaat Sınıfı Yapı
1.BLOK	25.12.2024	171436	86	12.306,62 m²		2.506,10 m²	14.812,72 m²	IV.A
2.BLOK	25.12.2024	171436	97	10.902,17 m²		2.796,52 m²	13.698,69 m²	IV.A
3.BLOK	25.12.2024	171436	120	11.795,08 m²		4.901,09 m²	16.696,17 m²	IV.C
4.BLOK	25.12.2024	171436	168	16.826,70 m²		6.998,00 m²	23.824,70 m²	IV.A
6.BLOK	25.12.2024	171436	4		787,65 m²	492,09 m²	1.279,74 m²	III.B
7.BLOK	25.12.2024	171436	1		83,86 m²		83,86 m²	III.B
8.BLOK (Otopark)	25.12.2024	171436	--		0,00 m²	16.762,51 m²	16.762,51 m²	III.A
TOPLAM			476	51.830,57 m²	871,51 m²	34.456,31 m²	87.158,39 m²	

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Konut Alanı (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	İnşaat Sınıfı
1.BLOK	30.09.2025	227477	86	12.306,62 m²	2.506,10 m²	14.812,72 m²	III.B
4.BLOK	30.09.2025	227477	168	16.826,70 m²	6.998,00 m²	23.824,70 m²	III.B
TOPLAM			254	29.133,32 m²	9.504,10 m²	38.637,42 m²	

TADİLAT YAPI RUHSATI							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı
1.BLOK	1.12.2025	240759	86	12.306,62 m ²	2.506,10 m ²	14.812,72 m ²	III.B
2.BLOK	6.10.2025	25/2274477	97	10.902,17 m ²	2.796,52 m ²	13.698,69 m ²	III.B
3.BLOK	6.10.2025	25/2274477	120	11.795,08 m ²	4.901,09 m ²	16.696,17 m ²	IV.C
4.BLOK	6.10.2025	25/2274477	168	16.826,70 m ²	6.998,00 m ²	23.824,70 m ²	III.B
5.BLOK	7.10.2025	25/2274477	73	6.419,84 m ²	4.933,90 m ²	11.353,74 m ²	III.B
TOPLAM			544	58.250,41 m ²	22.135,61 m ²	80.386,02 m ²	

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2432 ada 11 parselde inşaat devam etmektedir. olup müşteriden alınan bilgiye ve yerinde yapılan incelemelere istinaden blok bazında fiziki ilerleme yüzdesi aşağıdaki gibidir. Ruhsat ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur. 7. Blok hariç diğer bloklarda inşaat tamamlanmış, oturma başlamış ancak kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile inşaat seviyesi %99 kabul edilmiştir. İskan aşamasına gelmiş olup yakın zamanda iskan belgelerinin alınacağı beyan edilmiştir. Tüm taşınmazlar için inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

Blok Adı	İnşaat Seviyesi
1.BLOK	100%
2.BLOK	100%
3.BLOK	100%
4.BLOK	100%
5.BLOK	100%
6.BLOK	100%
7.BLOK	80%
8.BLOK (Otopark)	100%

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Çırağan Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, Namazgah Mevkii, No:96 Üsküdar/İSTANBUL

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen
2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin 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

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 2432 ada 11 parsel olup "ARSA" niteliklidir. Arsa üzerinde inşaatı devam eden, kat irtifakı kurulmuş "Koru Aura" projesi bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi'nde yer almaktadır. Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı'nın kuzey doğusunda konumlanmaktadır. Parsellerin batı ve güneybatısında Şenol Güneş Bulvarı, kuzeybatısında Cevahir Caddesi, doğusunda E-80 yolu-TEM Otoyolu bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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 ulaşılabilir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7,2km mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

2432 Ada 11 Parsel; 22.965,43 m² yüzölçümlüdür. Parsel amorf formundadır. Topoğrafik açıdan hafif eğimlidir. Ankara Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Mevcutta parsel üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmaktadır. Yapı ruhsatı ve projesine göre 8 adet blokta, 544 adet konut ve 5 adet ofis/işyeri nitelikli olmak üzere toplam 549 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 98.512,13 m² alanlıdır.

- 1. Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 86 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 2. Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 97 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 3. Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 120 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 4. Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 168 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 5. Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 73 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 6. Blok:** Ofis ve İşyeri bloğu olarak tanımlanmıştır. Blok içerisinde 4 adet ofis/işyeri nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 7. Blok:** Bu blok tek kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 1 adet ofis/işyeri nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Taşınmazların inşaatı devam etmektedir. Değerlemeye konu 1. Blokta 35, 2. Blokta 23, 3. blokta 18, 4. blokta 89, 5. blokta 52 adet konut nitelikli 217 adet bağımsız bölüm ve 6A blokta yer alan 4 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 221 adet bağımsız bölümdür.

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

2432 ada 11 parselde inşaat devam etmektedir. Ruhsat ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur. İskan aşamasına gelmiş olup yakın zamanda iskan belgelerinin alınacağı beyan edilmiştir. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

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'deki 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 itibarıyla 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

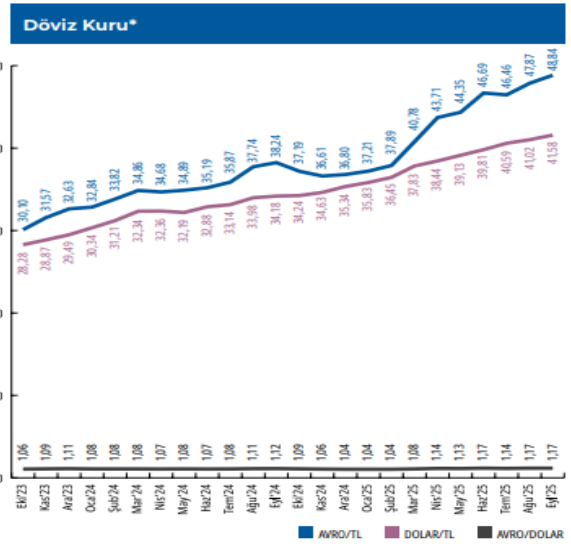
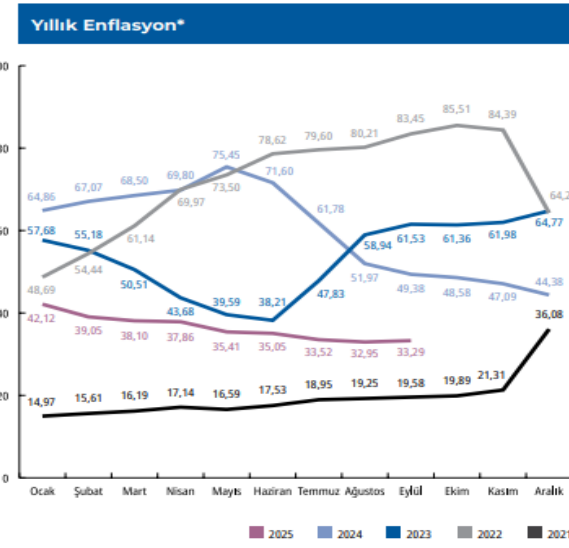
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

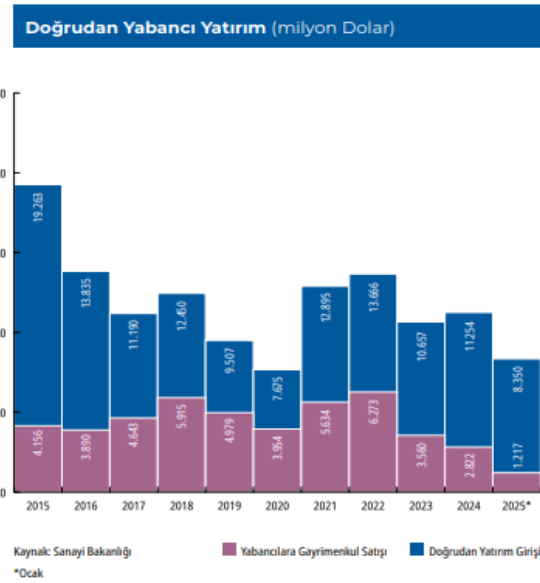
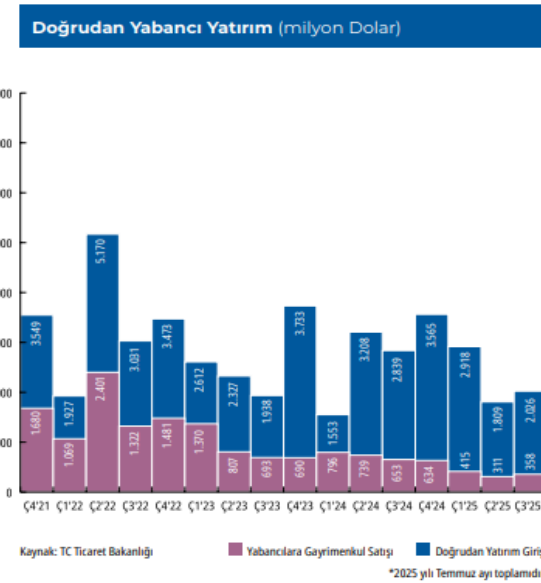


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla



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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

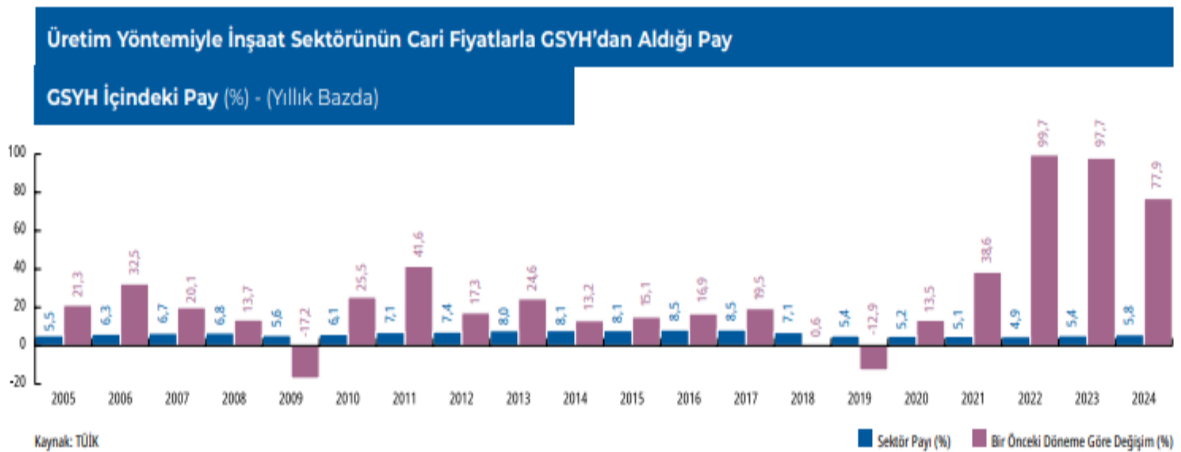
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

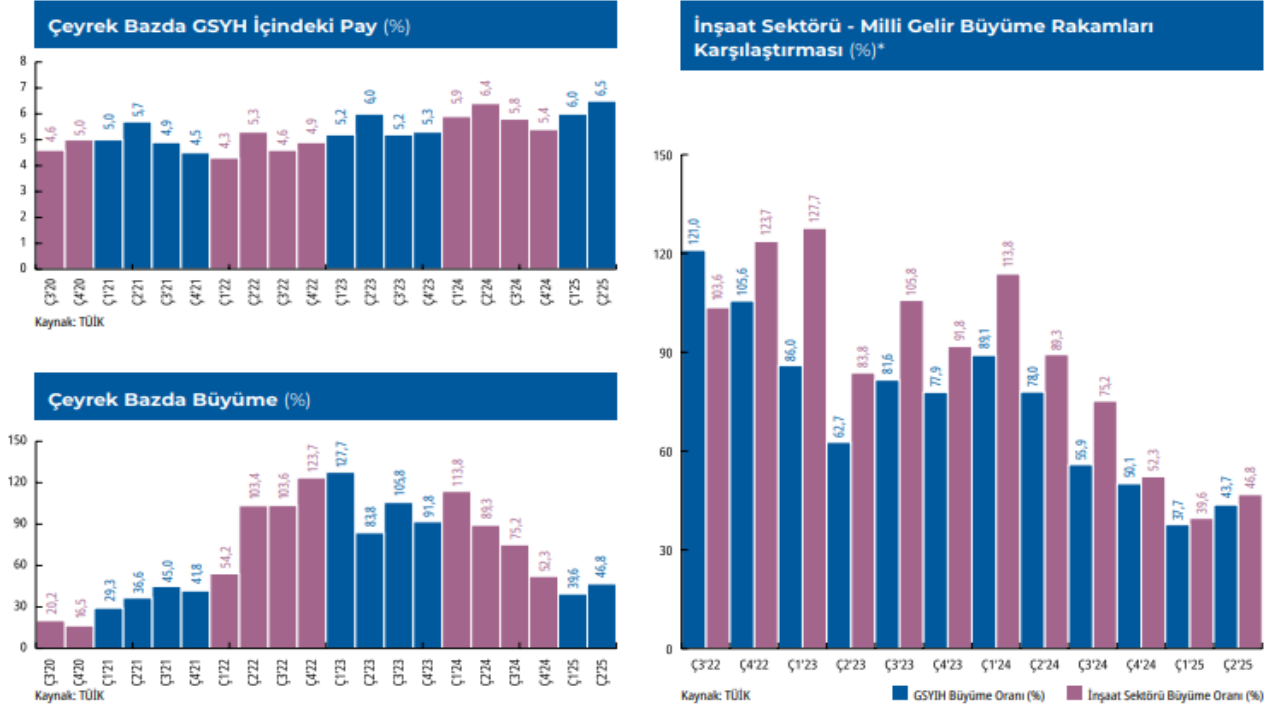
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

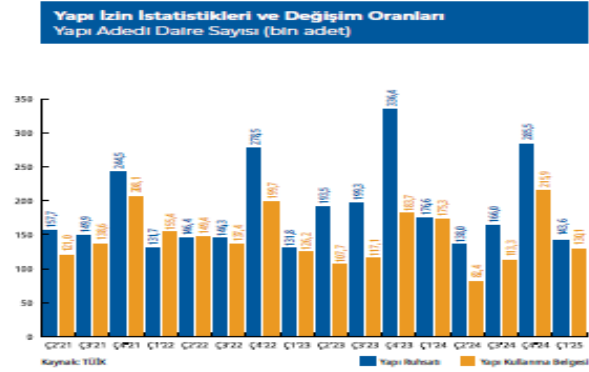
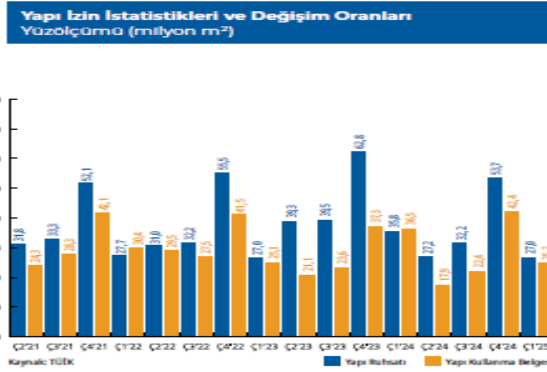
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

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

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

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

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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

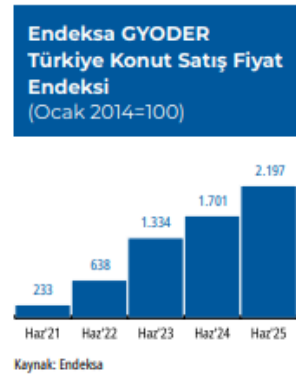
MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

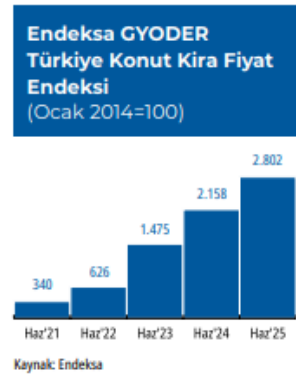


Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

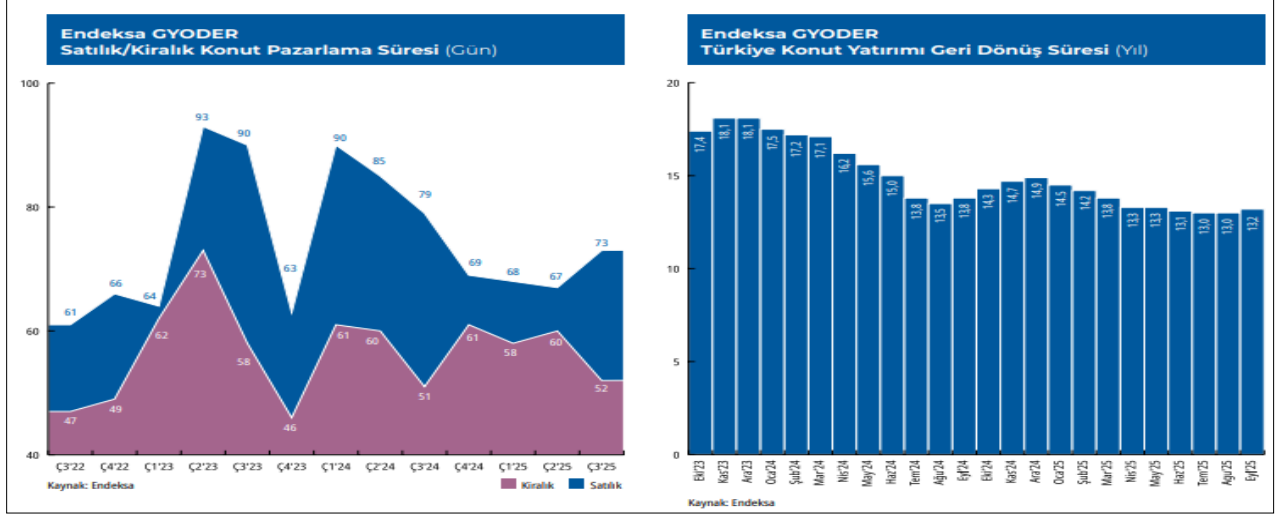


Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

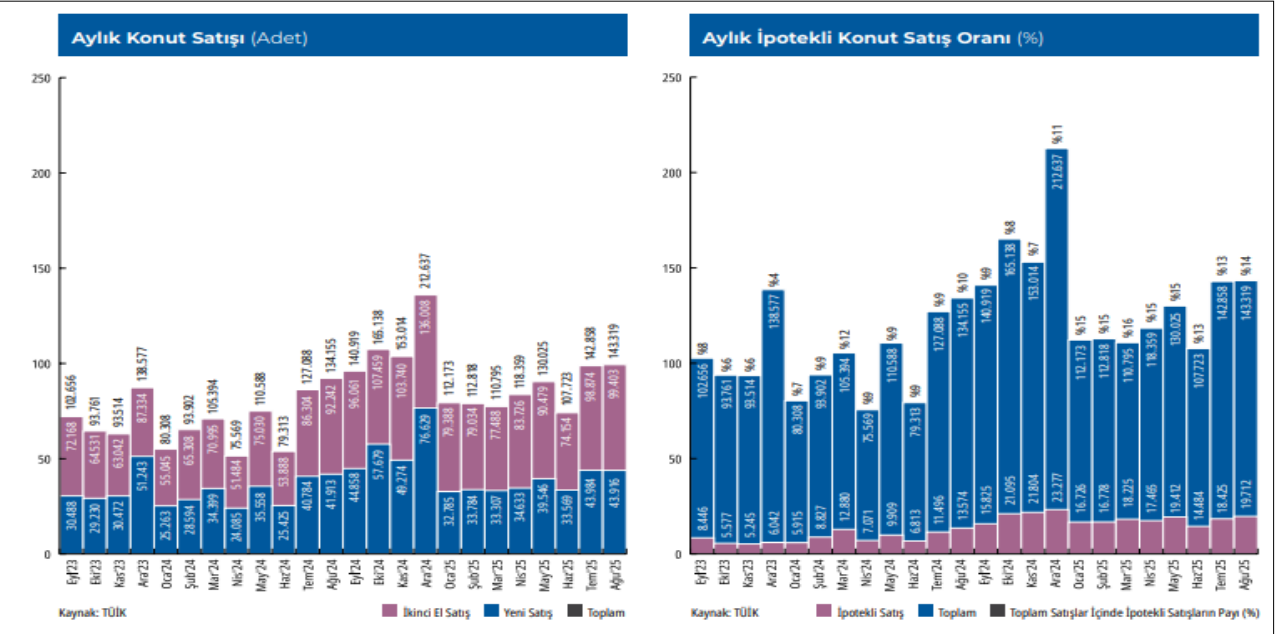
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702



Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç'22	Ç'22	Ç'22	Ç'22	2022 Toplam	Ç'23	Ç'23	Ç'23	Ç'23	2023 Toplam	Ç'24	Ç'24	Ç'24	Ç'24	2024 Toplam	Ç'25	Ç'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 üreticyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınan bir evin tekrar satılması.



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

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

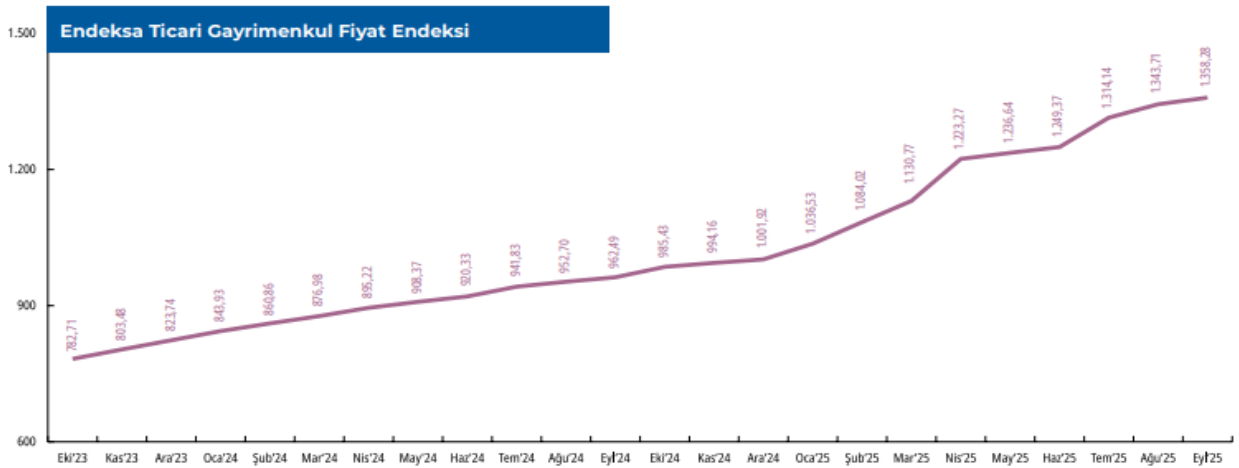
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli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

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

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

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

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

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

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltilmektedir. 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	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /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	
	1. 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	
	1. 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 m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilmektedir.

Kiralama İşlemleri

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, 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 almaktadırlar.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludurlar.
- * Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * İstanbul Finans Merkezine çok yakın konumludur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Arsa değerinin tespitinde ve mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Emsal Haritası



Konut Emsalleri

</

* **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/m ²)
Coldwell Banker Tempo 0 (532) 280 09 45	2+1 23. kat	117m ²	64.750 TL	553 TL/m ²
Anka Gayrimenkul 0 (532) 454 63 03	3+1 20. kat	117m ²	76.000 TL	650 TL/m ²
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/m ²)
Lotus GYD 0 (532) 646 46 47	1+1 30+. kat	82m ²	12.850.000 TL	156.707 TL/m ²
Winner Gayrimenkul 0 (532) 586 82 76	3+1 3. kat	198m ²	29.000.000 TL	146.465 TL/m ²
Queen Emlak 0 (533) 456 14 48	2+1 18. kat	120m ²	18.300.000 TL	152.500 TL/m ²
Turyap Batı Ataşehir 0 (532) 235 03 32	3+1 2. kat	214m ²	23.500.000 TL	109.813 TL/m ²
Ortalama				136.237,79 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Versatie Gayrimenkul 0 (530) 350 15 04	3+1 30+. kat	185m ²	110.000 TL	595 TL/m ²
Ataşehir Vizyon Gayrimenkul 0 (532) 783 14 04	2+1 11. kat	138m ²	77.000 TL	558 TL/m ²
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/m ²)
İstanbul Kentsel Gayrimenkul 0 (532) 500 05 20	3+1 30+. kat	225m ²	36.000.000 TL	160.000 TL/m ²
Oğuzhan Gedik Gayrimenkul 0 (538) 208 13 71	1+1 22. kat	111m ²	17.750.000 TL	159.910 TL/m ²
Acce Luxury 0 (554) 789 19 92	2+1 18. kat	140m ²	28.500.000 TL	203.571 TL/m ²
Ortalama				172.794,12 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Satılık	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Batışehir 0 (532) 235 03 32	3+1 19. kat	140m ²	18.500.000 TL	132.143 TL/m ²
Çözüm Emlak 0 (534) 884 06 73	4+1 9. kat	200m ²	27.900.000 TL	139.500 TL/m ²
Turyap Batışehir 0 (532) 235 03 32	3+1 7. kat	147m ²	19.500.000 TL	132.653 TL/m ²
Lobby Gayrimenkul 0 (531) 011 78 78	1+1 3. kat	70m ²	8.500.000 TL	121.429 TL/m ²
				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/m ²)
Ataşehir Asedas Emlak 0 (549) 455 15 00	4+1 2. kat	155m ²	24.250.000 TL	156.452 TL/m ²
Restate Partner 0 (532) 707 33 38	2+1 17. kat	95m ²	14.200.000 TL	149.474 TL/m ²
City Global GYD 0 (542) 532 61 67	3+1 9. kat	144m ²	18.500.000 TL	128.472 TL/m ²
Ortalama				144.543,15 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

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

Değerleme Konusu Projeden Emsaller**1 Sahibinden**

Tel -

Aynı projede 4. katta konumlu 3+1, 137 m² olarak pazarlanan daire 24.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	137 .-M ²	24.000.000 .-TL	175.182 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Coldwell Banker Akın

Tel 0 (534) 304 93 19

Aynı projede 9. katta konumlu 2+1, 96 m² olarak pazarlanan daire 19.850.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	96 .-M ²	19.850.000 .-TL	206.771 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

3 Dialog Dragos Gayrimenkul

Tel 0 (539) 296 69 13

Aynı projede 11.katta konumlu 2+1, 98 m² olarak pazarlanan daire 17.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	98 .-M ²	17.500.000 .-TL	178.571 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

Dükkan Emsalleri

1 Remax ABC

Tel 0 (505) 996 55 18

Sarphan Finanspark projesinde konumlu 192 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan 32.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	192 .-M ²	32.000.000 .-TL	166.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Remax Arena

Tel 0 (533) 314 97 94

Sinpaş Palas projesinde zemin katta konumlu 157 m² alanlı olarak pazarlanan depolu ve asma katlı dükkan 25.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	157 .-M ²	25.000.000 .-TL	159.236 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

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 .-M ²	15.900.000 .-TL	227.143 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

4 Ataşehir Asedas Emlak

Tel 0 (553) 681 03 38

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

SATILIK	339 .-M ²	47.000.000 .-TL	138.643 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

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 .-M ²	140.000.000 .-TL	215.385 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

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 .-M ²	105.000.000 .-TL	210.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

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 .-M ²	350.000 .-TL	1.923 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

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 .-M ²	110.000 .-TL	2.200 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

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 .-M ²	200.000 .-TL	714 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

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 .-M ²	150.000 .-TL	938 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

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 .-M ²	210.000 .-TL	1.641 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Bölgedeki konut-ofis-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

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

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

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (1A blok 4 b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FİNANS	VARYAP MERİDİAN	METROPOL İSTANBUL	MY TOWERLAND	KORU AURA Emsal 1
SATIŞ FİYATI		15.500.000	29.000.000	26.500.000	16.200.000	24.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	168,46	130	198	190	120	137
BİRİM M² DEĞERİ		119.231	146.465	139.474	135.000	175.182
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -2%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -3%	ORTA KÜÇÜK -2%
NİTELİĞİ	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	1	11.KAT	3.KAT	19.KAT	9.KAT	4.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -3%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -2%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -4%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	15%	15%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	27%	5%	31%	-6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	158.138	117.430	185.966	145.920	176.702	164.672

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

217 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	5.152.918.000 TL
217 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	5.101.400.000 TL
217 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	21.875.700 TL

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) (6A blok 1 b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5	Emsal 6
SATIŞ FİYATI		32.000.000	25.000.000	15.900.000	140.000.000	105.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-	-	-
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	245,35	192	157	70	650	500
BİRİM M² DEĞERİ		166.667	159.236	227.143	215.385	210.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -8%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -19%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 18%
NİTELİĞİ	Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu ve Asma Katlı Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu ve Asma Katlı Dükkan	Depolu ve Asma Katlı Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KAT		Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	12%	5%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	Proje Niteliği	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		14%	18%	12%	46%	44%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	250.589	189.967	188.678	255.440	315.474	303.387

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) (6A blok 1 b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		350.000	110.000	200.000	150.000	210.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-	-	-
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	245,35	182	50	280	160	128
BİRİM M² DEĞERİ		1.923	2.200	714	938	1.641
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	ORTA BÜYÜK 3%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Depolu ve Asma Katlı Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Asma Katlı Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 18%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 18%
KAT		Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA İYİ	İYİ	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-18%	0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	Proje Niteliği	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-32%	-33%	10%	-5%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.156	1.298	1.463	786	886	1.345

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

4 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	221.915.000 TL
4 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	219.696.000 TL
4 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	1.023.400 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde projenin inşaatı devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için 14.10.2025 tarihinde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerine göre 221 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Potansiyel Değer Analizi (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari 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 gayrimenkulün 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 parselin en etkin ve verimli kullanımlarının proje fonksiyonlarına uygun olarak kullanılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

217 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	5.152.918.000 TL
217 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	5.101.400.000 TL
217 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	21.875.700 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

4 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	221.915.000 TL
4 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	219.696.000 TL
4 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	1.023.400 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

221 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	5.374.833.000 TL
221 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	5.321.096.000 TL
221 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	22.899.100 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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların niteliklerine uygun yeterli emsal bulunmuş olması nedeni ile pazar yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 27.10.2022 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat sözleşmesi bulunmaktadır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre kat karşılığı oranı seçenekli şekilde belirlenmiş olup detayları aşağıdaki gibidir.

Madde 4-b) Aşağıdaki koşullarla, sözleşme konusu arsa üzerine yapılacak yapıların değer olarak %35,64'ü arsa sahibine, bakiye %64,36'sı da ARI ya ait olacaktır. Arsa sahibi, işbu sözleşmenin imzasını takiben, arsanın %64,36'sına tekabül eden arsa payını, tapuda derhal ARI ya devir ve ferağ edecektir. Tapu harçlarını taraflar payları oranında öderler. ARI ferağ sırasında arsa sahibine dilediği miktarda ipotek teminatı verir. Bu halde Arı (a) bendinde belirlenen ve bu parselde yapılacak yapıların tamamına ait toplam satış bedelinin %36'sını, sözleşme tarihinden itibaren en geç 180 gün içinde arsa sahibine nakden ve defaten ödeyecektir. Arsa sahibi ödemeye eş zamanlı olarak, arsanın %35,64'üne isabet eden arsa payını ARI'ya tapuda devir ve ferağ edecektir.

Madde 4-c) ARI tarafından yukarıda (b) bendinde belirlenen tutar her halükarda iş bu sözleşmenin imzalanma tarihinden itibaren 180 işgünü içinde ödenmemesi halinde başkaca bir işlem yapmaya gerek olmaksızın tarafların işbu kat karşılığı arsa satış vaadi sözleşmesinde tarafların payları şu şekilde belirlenmiş olacaktır. Bu halde sözleşme konusu parselde ARI tarafından inşa ve ikmal edilecek yapıların %60'ı ARSA SAHİBİ'ne, %40'ı ise ARI ya ait olacaktır. Yine ARI sözleşmenin imzalanmasından sonra 180 gün içinde herhangi bir aşamada işbu sözleşmenin (a) maddesinde düzenlenen opsiyonu kullanmayacağını beyan etmesi halinde dahi, 180 işgününün dolması beklenmeksizin sözleşme konusu gayrimenkulde ARI tarafından inşa ve ikmal edilecek yapıların %60'ı ARSA SAHİBİ'ne, %40'ı ise ARI ya ait olacaktır ve Arı arsanın %24,36'sına tekabül eden kısmını yerinde Arsa sahibine fiilen teslim edecek, Arsa Sahibinin dilediği zamanda bakiye arsayı tapuda Arsa sahibine ferağ ile iade edecektir. Arsa Sahibi gerekli teminatları almak koşulu ile, kendi konutlarını da finansal kiralama ile satma niyetinde olduğundan işbu arsa payına Arı üzerinde kayden (Fiilen teslim alma olacağından) bırakmakta serbesttir.

Sözleşmenin üzerinden 180 gün geçmiş ve kat irtifakı tesis kurularak tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 2432 ada 11 parseldeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış, projeleri onaylanmış ve kat irtifakı kurulmuştur. 1.ve 2.Bloklarda inşaat tamamlanmış, oturma başlamış ancak kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile inşaat seviyesi %99 kabul edilmiştir. Tüm taşınmazlar için inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

Parsel üzerinde 549 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Değerlemede onaylı tadilat ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteriden tarafımıza iletilmiş olan 14.10.2025 tarihli stok listesinde yer alan taşınmazlar değerlemede dikkate alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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 2432 ada 11 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış, inşaata başlanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, tapu niteliği ile mevcut kullanım arasında aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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 bazı taşınmazlar üzerinde ipotek kayıtları bulunduğu görülmüştür. 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlar üzerindeki ipotek şerhleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olup, Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş. ile ticari ilişkilere istinaden konulmuştur. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ipotekli bir taşınmaza yatırım yapmamış olup, ticari ilişki kapsamında kendi lehine ipotek belirtmesi yapmıştır. Tebliğ kapsamında ilgili ipoteklerin taşınmazların portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" 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, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu taşınmazların;

31.12.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

5.321.096.000

.-TL

(Beş Milyar Üç Yüz Yirmi Bir Milyon Doksan Altı Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.831.498.450 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÜMRANIYE İLÇESİ 2432 ADA 11 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ 221 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
5.321.096.000	5.831.498.450
ÜMRANIYE İLÇESİ 2432 ADA 11 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ 221 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
5.374.833.000	5.479.393.410

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI

SPK Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

SPK Lisans No: 409558

SNP-2510194 ÜMRANIYE (KORU AURA)

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

SPK Lisans No: 411409

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 alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.