

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE
SİNPAŞ GÖKORMAN PROJESİNDE YER ALAN
6785 PARSEL ÜZERİNDEKİ
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE
7392 PARSEL ÜZERİNDEKİ
8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

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-2510200
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ÜMRANİYE İLÇESİ A.DUDULLU MAHALLESİ 6785 VE 7392 PARSELLERDE YER ALAN GÖKORMAN PROJESİNDE 4 ADET KONUT VE 5 ADET TİCARİ NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	A.DUDULLU MAHALLESİ SARAYBOSNA CADDESİ (6785 PARSEL A BLOK BİNA NO: 67) 7398 PARSEL B BLOK BİNA NO: 71 , C BLOK BİNA NO: 73) ÜMRANİYE/İSTANBUL.
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) 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
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

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

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 3 - Pazar yaklaşımına göre değerlerinin listesi
- Ek 4 - Tapu Suretleri- Yapılaşma belgeleri-Diğer Belgeler
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 6785 parsel yer alan 1 adet bağımsız bölüm ve 7392 parselde yer ala 9 adet taşınmazın 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 6785 parsel yer alan 1 adet bağımsız bölüm ve 7392 parselde yer ala 9 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2510200 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Buket BOZACI, Çiğdem HATACIKOĞLU, Gizem GEREGÜL EVLEK ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-2010071	SNP-2110029	SNP-241103
Rapor Tarihi	31.12.2020	7.01.2022	9.01.2025
Rapor Konusu	ÜMRANIYE İLÇESİ A.DUDULLU MAHALLESİ 6785 VE 7392 PARSELLERDE YER ALAN GÖKORMAN PROJESİ	ÜMRANIYE İLÇESİ A.DUDULLU MAHALLESİ 6785 VE 7392 PARSELLERDE YER ALAN GÖKORMAN PROJESİNDE 37 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ÜMRANIYE İLÇESİ A.DUDULLU MAHALLESİ 6785 VE 7392 PARSELLERDE YER ALAN GÖKORMAN PROJESİNDE 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Buket BOZACI - Çiğdem HATACIKOĞLU - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	187.295.000	73.739.000	76.273.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6785 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : A.DUDULLI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No :
Parsel No : 6785
Alanı : 5.019,37
Vasfı : 30 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V
Sayfa No :
Cilt No :
Yevmiye No : Tapu Bilgileri EK-2 Mülkiyet Listesindedir.
Tapu Tarihi :

7392 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : A.DUDULLI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No :
Parsel No : 7392
Alanı : 6.243,27
Vasfı : B BLOK 32 KATLI BETONARME APARTMAN, C BLOK 3 KATLI
BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ (B BLOK)
KAT MÜLKİYETİ (C BLOK)
Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V
Sayfa No :
Cilt No :
Yevmiye No : Tapu Bilgileri EK-2 Mülkiyet Listesindedir.
Tapu Tarihi :

Mülkiyet Listesi

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ											
ADA	PARSEL	BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDAŞI	SAYFA NO	CİLT NO	YEVİMİYE NO/TARİH	MALİK
-	6785	A	1.	14	Mesken	1107	/	501937	166	16499	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	B	ZEMİN	6	Mesken	2674	/	624327	168	16709	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	B	22.	159	Mesken	2625	/	624327	170	16862	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	B	26.	185	Mesken	3757	/	624327	170	16888	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	C	ZEMİN	1	Dükkan	3316	/	624327	170	16914	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	C	ZEMİN	2	Dükkan	1813	/	624327	170	16915	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	C	ZEMİN	3	Dükkan	1356	/	624327	170	16916	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	C	ZEMİN	4	Dükkan	1809	/	624327	170	16917	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	C	ZEMİN	5	Dükkan	3116	/	624327	170	16918	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.12.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

**** A Blok 14 nolu bağımsız bölüm;**

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (26.01.2021 tarih, 2961 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği : 23.11.2020 (06.01.2021 tarih, 358 yevmiye)
- Yönetim Planı : 22/06/2020 (26.06.2020 tarih, 19075 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 KURUŞ BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR.) (04.12.2019 tarih, 39893 yevmiye)
- 2.70 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (VAZİYETİ SÖZLEŞMEYE EKLİ KROKİDE GÖSTERİLEN 313 M2 LİK ALAN ÜZERİNDE 23.06.2020 TARİHİNDEN İTİBAREN AYLIK KİRA BEDELİ 1.TL OLMAK ÜZERE 49 YIL SÜRELİ) (20.11.2020 tarih, 42399 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı : Tamamında İSKİ Lehien 1 TL Bedelle daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (16.11.2012 tarih, 30052 yevmiye)

**** B Blok 6, 159 ve 185 nolu bağımsız bölümlerde ortak olarak;**

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (26.11.2021 tarih, 49546 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği : 23.11.2020 (06.01.2021 tarih, 358 yevmiye)
- Yönetim Planı : 22/06/2020 (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)

**** C Blok 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümlerde ortak olarak;**

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (26.11.2021 tarih, 49546 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği : 23.11.2020 (06.01.2021 tarih, 358 yevmiye)
- Yönetim Planı : 22/06/2020 (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)

**** B Blok 6, 159 ve 185 nolu bağımsız bölümlerde ve C Blok 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümlerde ortak olarak;**

Şerhler Hanesinde:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıl 0,01krş bedelle kira şerhi) (06.11.2019 tarih, 35424 yevmiye)

Eklenti Bilgileri;

- B-6: 131 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
 - B-159: 4 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
 - B-185: 149 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
 - C-1: 1 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
 - C-2: 2 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
 - C-3: 3 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
 - C-4: 3 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
 - C-5: 5 nolu depo(Tip: Depo) (10.10.2022 tarih, 46134 yevmiye)
- (Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı 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 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

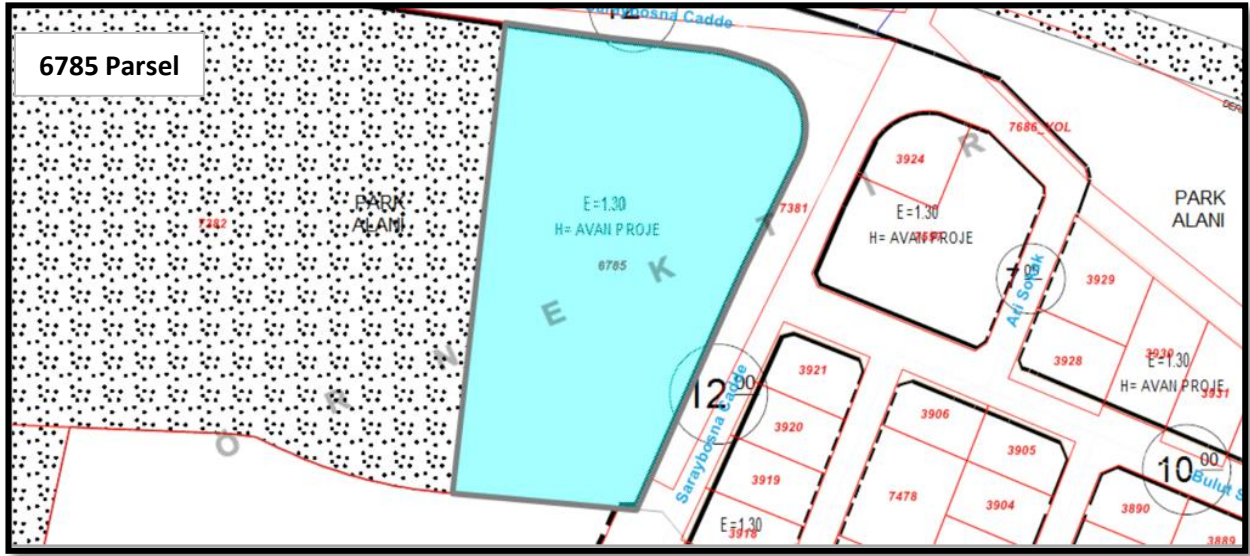
26.06.2020 tarih ve 19075 yevmiye ile kat irtifakı işlemi görerek Arı Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetine geçmiştir.

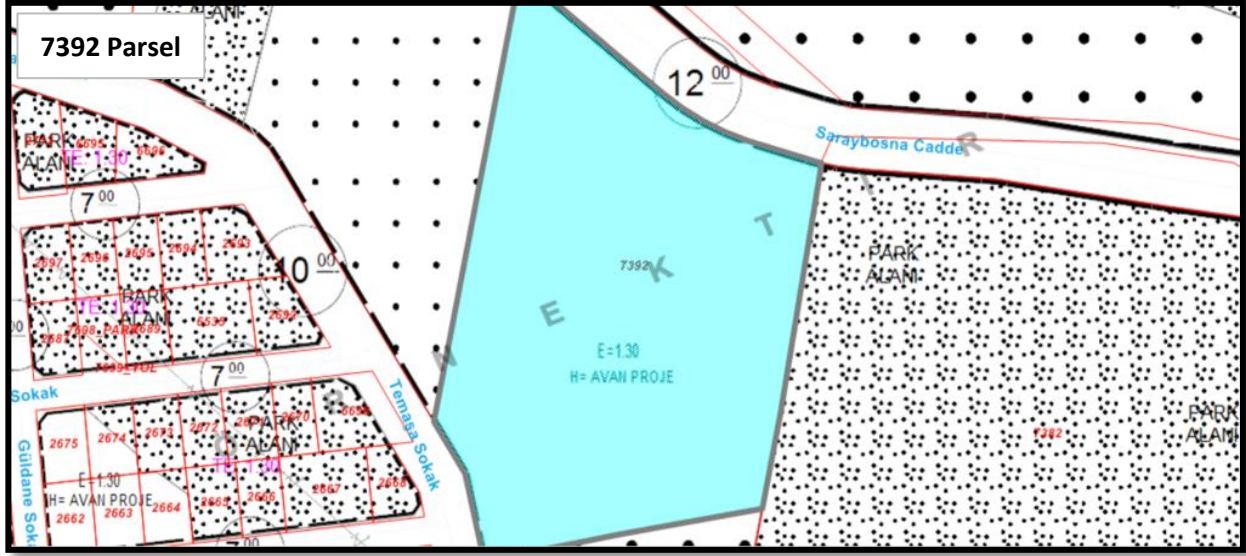
6785 parsel 26.01.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir. 7392 parselde konumlu B Blok 26.11.2021 tarihinde ve C Blok 02.09.2022 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı; 20.11.2009-25.03.2011-17.04.2012-12.07.2013-15.01.2016-18.03.2016-17.03.2017-21.04.2017-29.11.2021-20.11.2022-21.02.2024 tasdik tarihli Ümraniye; İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 21.11.2014- 18.10.2015 tasdik Tarihli Kemerdere ve Çekmeköy Deresi ile Yakın Çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine göre; Ayırık Nizam, H= Avan Proje, Net Emsal Değeri 1.30, Ön bahçe:5 mt., Arka bahçe: 3 mt., Yan bahçe: 3.00 mt., KONUT ALANI'nda kalmaktadır. E: 1.30 yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; parsel büyüklüğü 1200 m2 ve üstünde ise Max TAKS: 0,35'dir. (29.11.2021 t.t. Plan Notu Değişikliği)





21.11.2014-18.10.2016 tasdik tarihli Ümraniye İlçesi 1/1000 ölçekli Kemerdere Ve Çekmeköy deresi ile Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Tadilat Plan notlarına göre;

-“Planlama alanı; Ümraniye sınırları içerisinde yer alan Kemerdere'nin 23.01.2011 tarihli İSKİ İlçme Suyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.g maddesi kapsamındaki 10m'lik İSKİ Koruma Alanını ve Yakın Çevresini İçermektedir.”

-“20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye Çakmak, İhlamurkuyu, Y. Dudullu ve Yeni Çamlıca Mah.'nin Elmalı havzası içinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planında, dere mutlak koruma alanı içerisinde kalan parsellerde ilgisince açılmış davalar neticelenmeden söz konusu parsellerde uygulama yapılamaz.”

-“Açıklanmayan hususlarda 20.11.2009 onaylı 1/1000 ölçekli Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y. Dudullu ve Y. Çamlıca Mah.'nin Elmalı Havzası içinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı ve bu plana gelen ilgili plan değişiklikleri plan hükümleri ile Mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.”

-“Planda terk miktarı %40'ı aşan parsellerde donatı alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır.”

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

Değerleme konusu taşınmazlar 20.11.2009-25.03.2011-17.04.2012-12.07.2013-15.01.2016-18.03.2016-17.03.2017-21.04.2017-21.04.2017-29.11.2021-20.11.2022-21.02.2024 tasdik tarihli Ümraniye; İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde kalan kısımına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 21.11.2014-18.10.2015 tasdik Tarihli Kemerdere ve Çekmeköy Deresi ile Yakın Çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almaktadır.

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 ruhsatlar ve iskana dair bilgiler tablo olarak gösterilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ								
Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi - Veriliş Nedeni	Ruhsat Sayısı	Bağ.Bölüm Sayısı	Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
6785	A	24.03.2017 Yeni Yapı	17/ 5745	216 Mesken	15.429,33	35123,25	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				1 Ofis İşyeri	10,00			
		03.05.2017 Yenileme	17/ 8982	216 Mesken	15.429,33	35123,25	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				1 Ofis İşyeri	10,00			
		19.12.2018 Tadilat	18/ 16072	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
		07.02.2019 İsim Değişikliği	18/ 20598	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
		25.03.2019 İsim Değişikliği	19/ 2511	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
6785	A	19.09.2019 İsim Değişikliği	19/ 8624	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
7392	B	24.03.2017 Yeni Yapı	17/ 5746	204 Mesken	23.296,26	40303,83	2 yol altı + 34 yol üstü	V.A
		03.05.2017 Yenileme	17/ 8981	204 Mesken	23.296,26	40303,83	2 yol altı + 34 yol üstü	V.A
		19.12.2018 Tadilat	2018/ 16070	210 Mesken	24.263,50	40558,20	2 yol altı + 30 yol üstü	V.A
		07.02.2019 İsim Değişikliği	18/ 20612	210 Mesken	24.263,50	40558,20	2 yol altı + 30 yol üstü	V.A
7392	B	25.03.2019 İsim Değişikliği	19/ 2512	210 Mesken	24.263,50	40558,20	2 yol altı + 30 yol üstü	V.A
7392	C	24.03.2017 Yeni Yapı	17/ 5746	5 Ofis İşyeri	362,20	1113,22	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
		03.05.2017 Yenileme	17/ 8981	5 Ofis İşyeri	362,20	1113,22	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
		19.12.2018 Tadilat	2018/ 16070	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
		08.02.2019 İsim Değişikliği	18/ 20595	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
7392	C	25.03.2019 İsim Değişikliği	19/ 2512	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B

YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ								
Parsel No	Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
6785	A	3.11.2020	20/ 8587	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
7392	B	18.10.2021	21/ 4621	210 Mesken	24.263,50	40558,20	4 yol altı + 27 yol üstü	V.A
7392	C	2.09.2022	21/11735	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, söz konusu bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İstanbul Ülke Yapı Denetim A.Ş.
İstasyon Mah. Hançer Sk. No:2 İç Kapı No: 4 Tuzla/İSTANBUL.

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

A Blok için düzenlenmiş C performans sınıflı 22.02.2019 tarihli ve Y22347778D45C belge numaralı, B Blok için düzenlenmiş C performans sınıflı 22.02.2029 tarihli ve Y2234BF010FE7 belge numaralı ve C Blok için düzenlenmiş B performans sınıflı 22.02.2019 tarihli ve Y223449EF0B50 belge numaralı enerji kimlik sertifikası bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

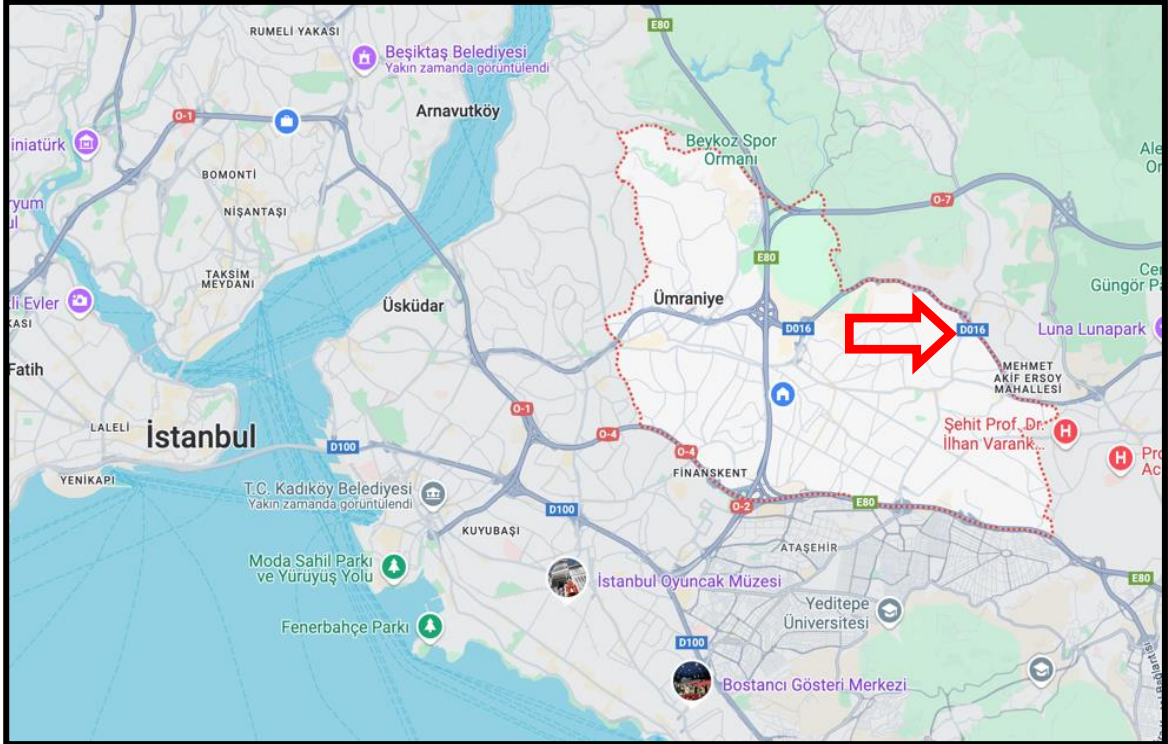
Değerlemeye konu olan taşınmazların konumlu olduğu proje, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi, 5.019,37 m2 yüzölçümlü 6785 parselde ve 6.243,27 m2 yüzölçümlü 7392 parselde yer alan Gökorman Projesi'nde konumlu olan stoktaki bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Ümraniye İlçesi'nde Aşağı Dudullu Mahallesi'nde yer almaktadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde Sinpaş Avangarden, Çekmeköy Kent Parkı, Çekmeköy Belediyesi, İstanbul Palace Sitesi, Sinpaş Central Life, Sinpaş Aquacity, Emin Ali Paşa Camii, Şehit Öğretmen Sevda Aydoğan İlkokulu, Çekmeköy Mezarlığı, Şehit Binbaşı Ömer Aktuğ Parkı bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde inşaatı yakın geçmişte tamamlanmış kapalı konut siteleri ile 5-6 katlı fiziksel yaşı yüksek mesken binaları yer almaktadır. Değerleme konusu proje Şile Otoyolu ile Hamza Yerlikaya Bulvarı'na yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projenin ulaşılabilirliği yüksek olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile erişim sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile Avrupa Yakası üzerinden Fatih Sultan Mehmet Köprüsü aracılığıyla sırasıyla E-80 Otoyolu, Necip Fazıl Bulvarı, Alemdağ Caddesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı, Çoban Çeşme Caddesi ve Saray Bosna Caddesi aracılığıyla ya da Şile Otoyolu üzerinden yan yol aracılığıyla Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinden Güleş Sokak ve Saray Bosna Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarıyla ise Şile Otoyolu üzerinden erişim sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

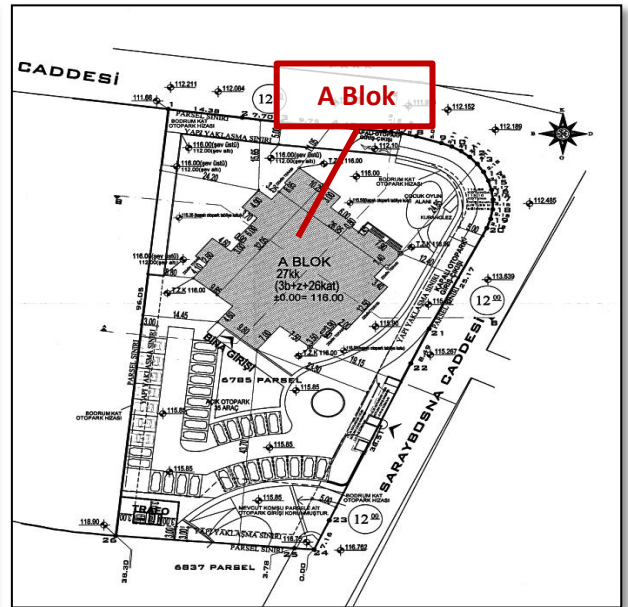
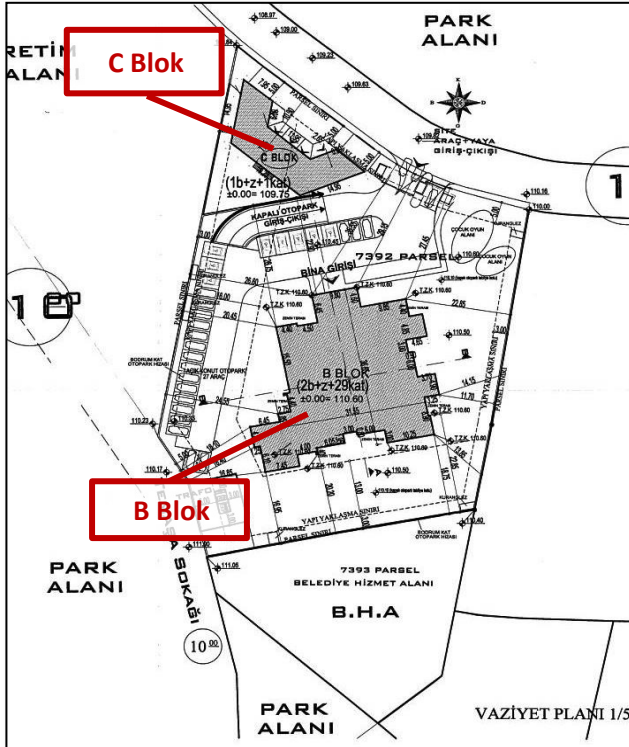
Değerleme konusu proje 6785 ve 7392 parsel üzerinde konumlanmış olup Sinpaş Gökorman Projesidir. Parseller düzgün olamayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir.

A blok 6785 parselde, B ve C bloklar ise 7392 parseller üzerinde konumlanmıştır. A ve B bloklar konut kullanımlı, C blok ise ticaret kullanımlıdır.

** A Blok 3 bodrum, zemin ve 26 normal kat, tesisat katı, makine dairesi katı ve çatı katından oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar, 1. bodrum katta 2 adet dükkan, kapalı havuz ve duş alanları, zemin - 26. normal katların her birinde katta 8'er daire olmak üzere toplam 216 daire ve 2 adet dükkan (toplam 218 adet birim) bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden güney batı yönünden sağlanmaktadır. İnşaat tamamlanmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur.

** B Blok 2 bodrum, zemin kat ve 29 normal kat, tesisat katı, makine dairesi katı ve çatı katından oluşmaktadır. 2. ve 1. bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar, zemin - 29. normal katların her birinde katta 7'şer adet daire olmak üzere toplam 210 adet daire yer almaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden kuzey cephesinden sağlanmaktadır. İnşaat tamamlanmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur.

** C Blok bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum katında zemin ve katta yer alan 5 adet dükkana ait depolar, zemin katta 5 adet dükkan, 1. katta 3 adet kapıcı dairesi ve çatı katında teras alanı bulunmaktadır. Dükkan girişleri kuzey doğu yönünden sağlanmaktadır. İnşaat tamamlanmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: IIIB - IVA
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	: 1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Konut nitelikli taşınmazlar benzer dekorasyon özelliklerine sahiptir. Zeminleri lamine parke, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir. Mutfaklar ankastredir. C Blokta konumlu 5 adet taşınmaz Migros market tarafından kiralanmış durumdadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

3.4.3 - Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

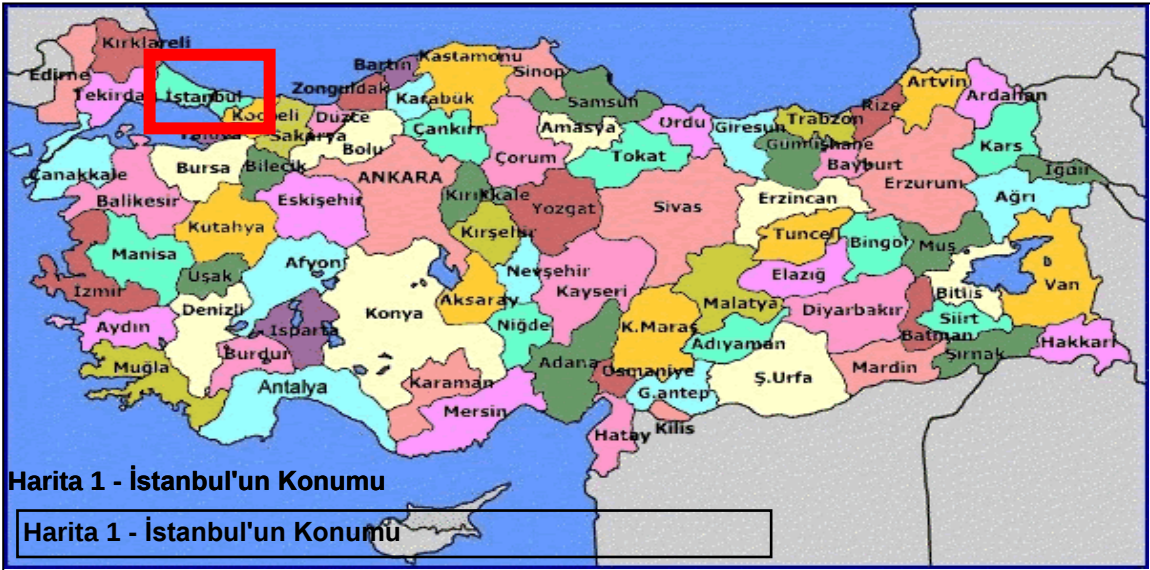
4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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

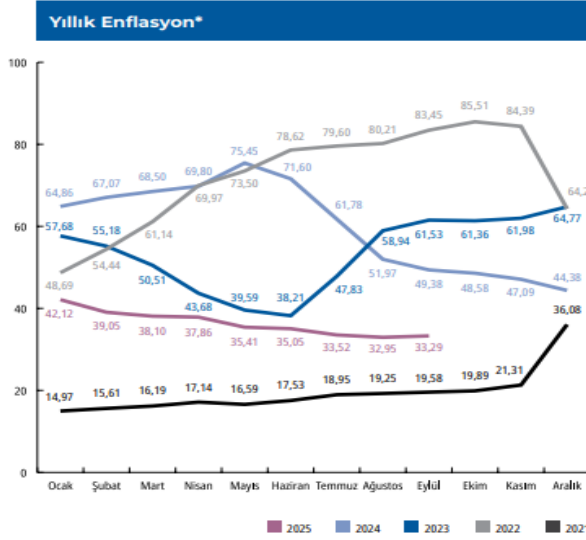
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

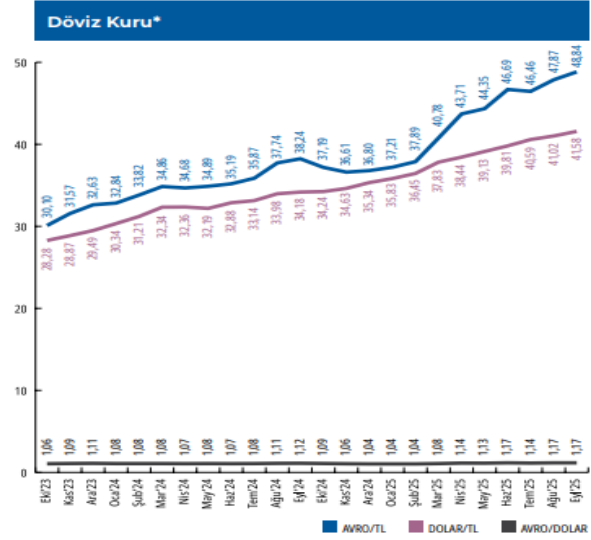
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776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



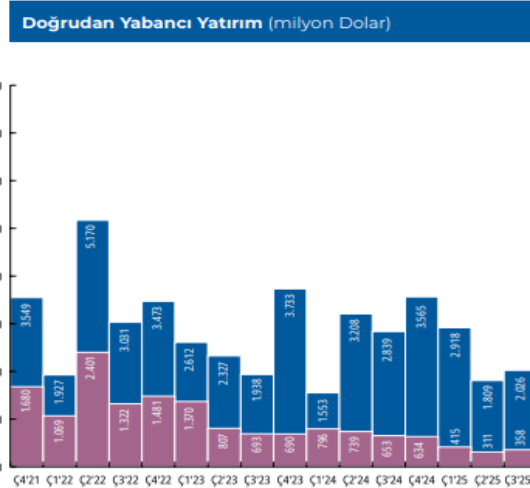
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



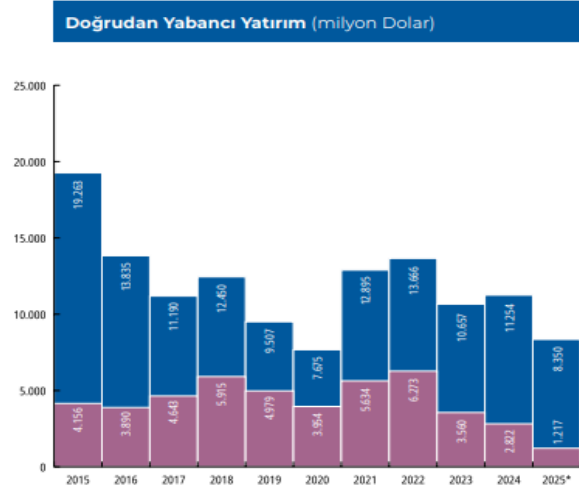
Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle 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 satışlarıyla 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 düzenlemelerden 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 değişimler, 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 momentumla 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.

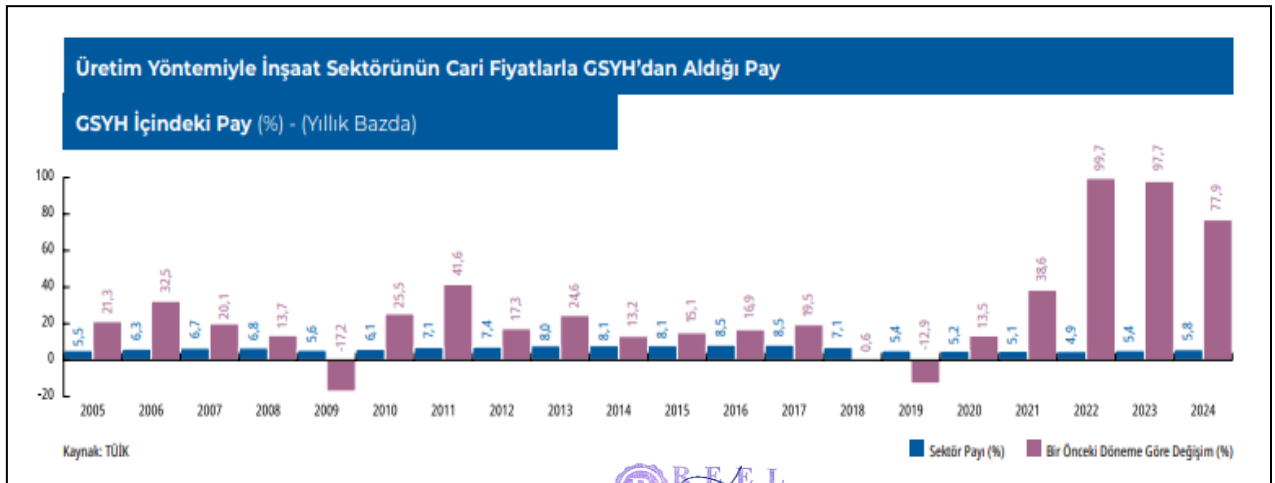
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

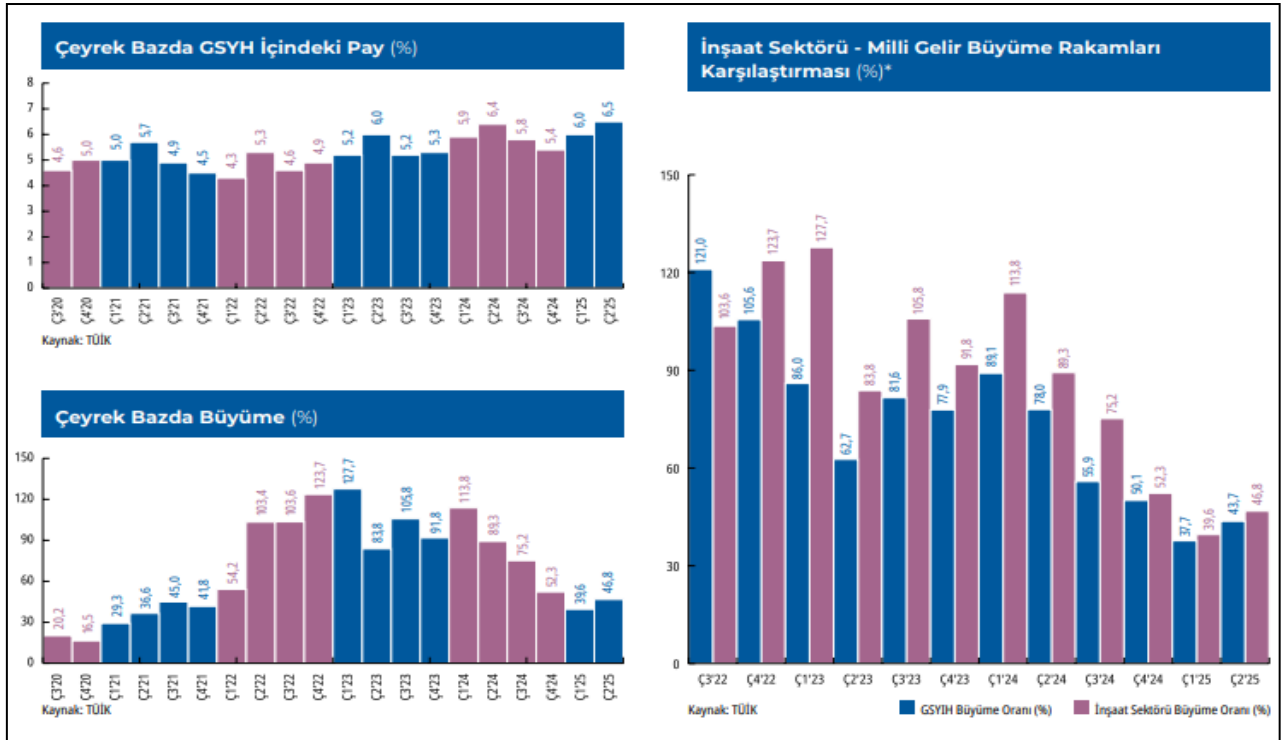
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda 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

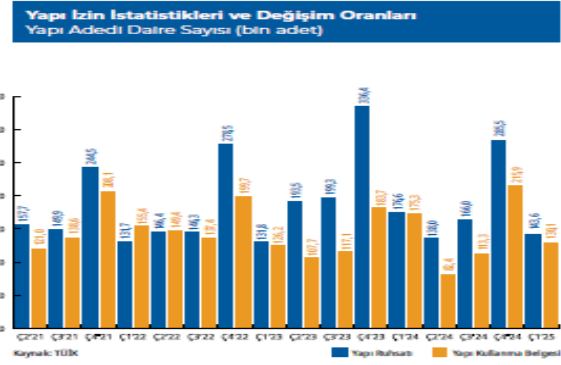
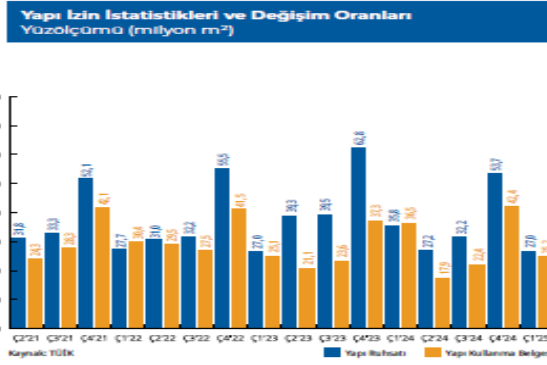
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

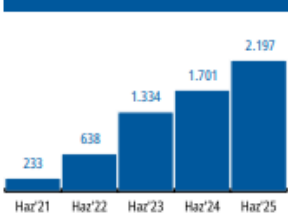
Kaynak: TÜİK

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

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



Endeks Değeri: Haziran 2025

2.197

Aylık Nominal Değişim (%)

%3

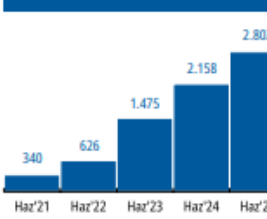
Yıllık Nominal Değişim (%)

%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)

%2.097

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



Endeks Değeri: Mart 2025

2.802

Aylık Nominal Değişim (%)

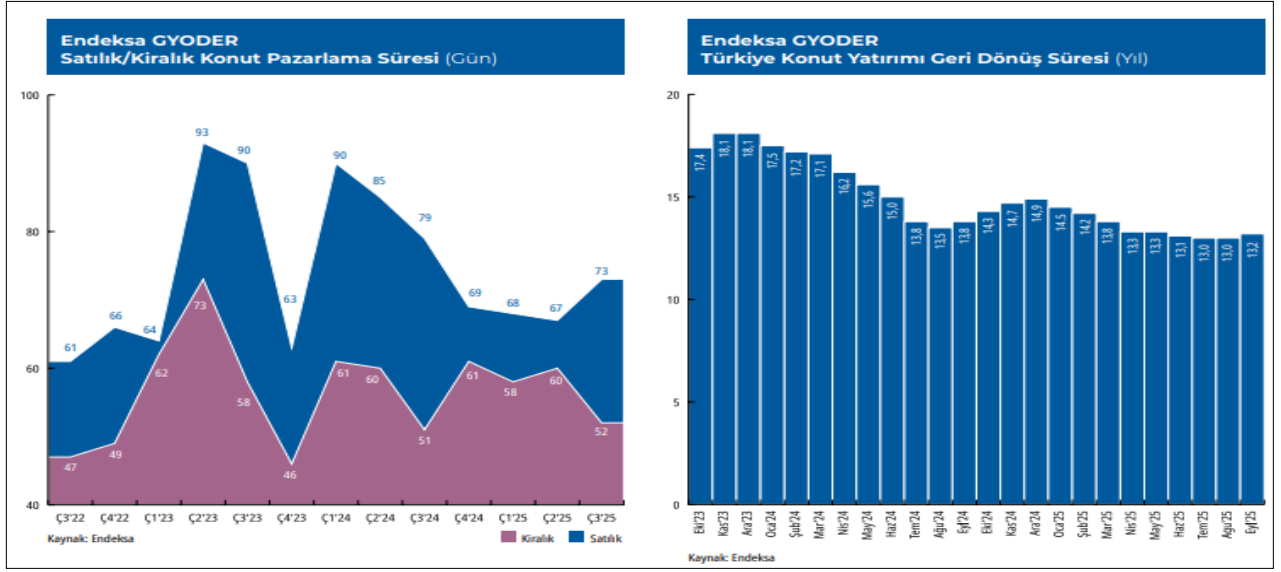
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)

%30

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)

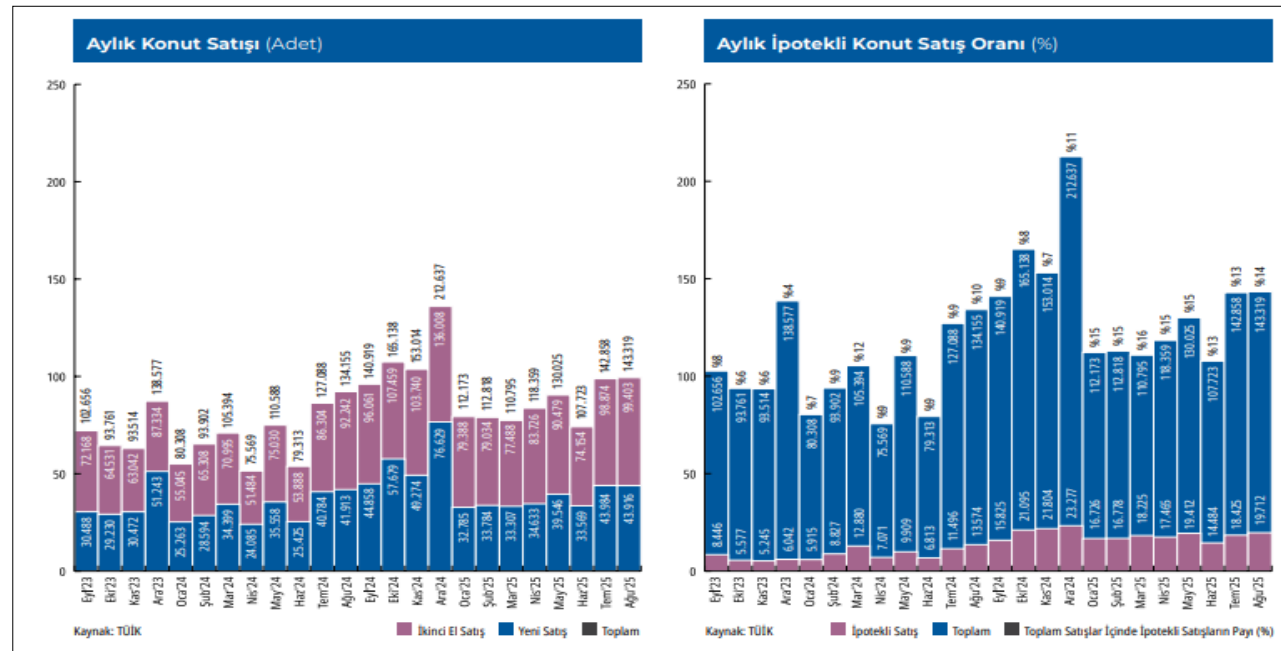
%2.702



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 üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

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

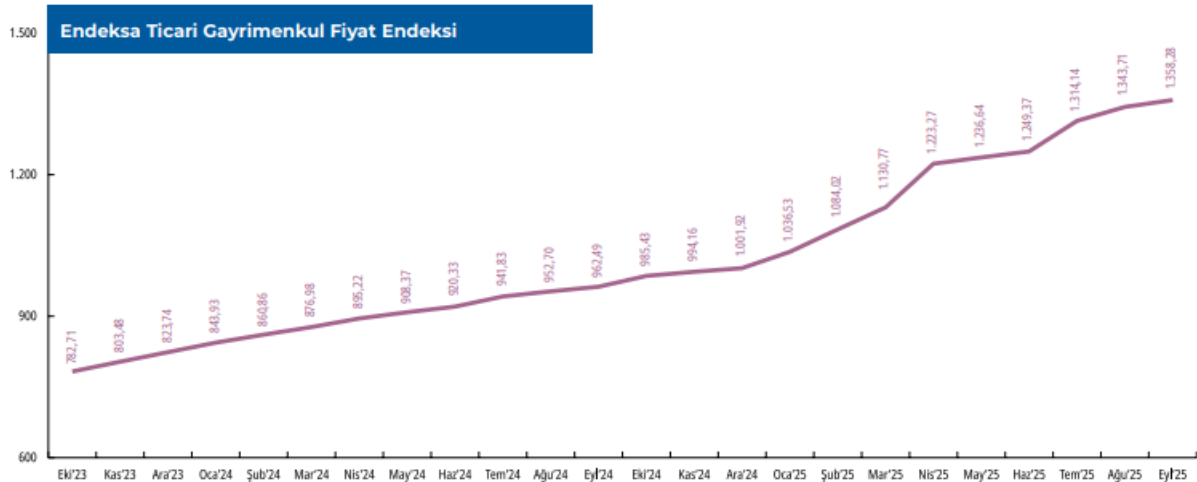
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye 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/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına 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		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 getirisi 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-Tesvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

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

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

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

Kiralama İşlemleri

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Ana yollar ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir. Şile Otoyolu ile şehrin diğer ana arterlerine yakın konumdadır.
- * Çevresinde sosyal donatılı korunaklı projede yer almaktadır.
- * Gelişmekte ve dönüşmekte olan bir bölgede konumludur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.

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 itibarı 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 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, değerlendirme 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

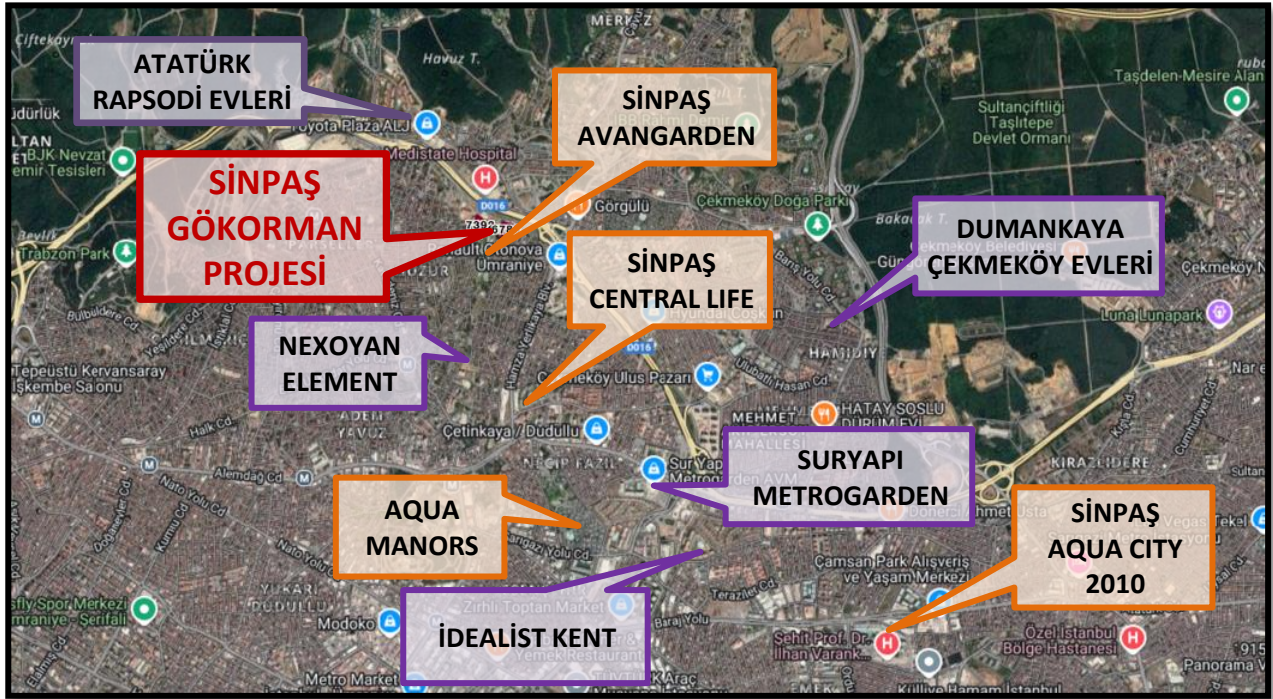
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Sinpaş Gökorman bünyesindeki 9 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık/Kiralık Konut Proje Emsalleri



* **SİNPAŞ AVANGARDEN**



Avangarden Projesi 93.000 m² inşaat alanı, 36.650 m² konut alanı, 47.000 m² peyzaj alanı ve 900 m² sosyal tesis alanından oluşmaktadır. Projede bir adet 180 derece panoromik manzaraya sahip kule ve 56 adet yalı-villa bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Blue One Gayrimenkul 0 (533) 771 86 41	5+1 8. kat	255m ²	24.500.000 TL	96.078 TL/m ²
Wen Merkez 0 (554) 793 16 15	3+1 4. kat	240m ²	22.150.000 TL	92.292 TL/m ²
Remax Rekor 0538 434 23 90	5+1 4. kat	255m ²	26.000.000 TL	101.961 TL/m ²
KW Kent 0 (544) 422 81 23	3+1 Giriş Kat	180m ²	18.500.000 TL	102.778 TL/m ²
Ortalama				98.277 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Blue One Gayrimenkul 0 (533) 771 86 41	5+1 8. kat	255m ²	135.000 TL	529 TL/m ²
Remax ABC 0 (533) 385 50 05	5+1 16. kat	250m ²	175.000 TL	700 TL/m ²
Ortalama				614,71 TL/m ²

* **SİNPAŞ AQUA MANORS**



Sinpaş Yapı tarafından gerçekleştirilen Aqua Manors projesi, 172 dönüm arazi üzerinde 314 konut, 63 adet ikiz villa ve 188 residence daireden oluşmaktadır. Projede villa ve villa manors olmak üzere iki tip villa bulunmaktadır. Villa 358 m² büyüklüğünde olup, villa manor 280 m² büyüklüğündedir. Her iki tip villada bahçe, kış bahçeli mutfak ve sauna bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Wen Cadde Gayrimenkul 0532 452 02 00	5+1 7. kat	333m ²	23.950.000 TL	71.922 TL/m ²
Sahibinden 0 555 724 08 13	3,5+1 1. kat	150m ²	17.200.000 TL	114.667 TL/m ²
Ortalama				93.294 TL/m ²

* **ATATÜRK RAPİODİ EVLERİ**



Atatürk Rapsodi Evleri, Atatürk Yapı tarafından 9 hektar alan üzerine inşa edilmiştir. 25 konut bloğundan oluşan projede göletler, açık ve kapalı yüzme havuzu, tenis sahası, fitness salonu, sauna ve dinlenme odası, aerobik salonu projede yer alan sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World 0532 561 97 26	1+1 2. kat	110m ²	10.900.000 TL	99.091 TL/m ²
Realty World 0532 561 97 26	2+1 Bahçe Katı	150m ²	18.450.000 TL	123.000 TL/m ²
Unay Gayrimenkul 0533 920 83 93	4+1 3. kat	245m ²	33.750.000 TL	137.755 TL/m ²
Ortalama				119.949 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Fikret Abak Gayrimenkul 0553 569 02 00	1+1 2.Kat	110m ²	62.000 TL	564 TL/m ²
Realty World 0532 561 97 26	1,5+1 Bahçe Katı	125m ²	71.000 TL	568 TL/m ²
KW Kent 0538 579 38 99	2+1 1. kat	145m ²	85.000 TL	586 TL/m ²
Ortalama				572,61 TL/m²

* İDEALİST KENT



İdealist Kent 330 dönüm arazi üzerinde inşa edilmiştir. Arsa alanının % 72'si yeşil alan, % 12'si inşaat alanı, % 16'sı otopark ve yollara ayrılmıştır. Sitede 1,5 dönümlük yapay gölet, koşu ve yürüyüş parkurları, bisiklet yolları, piknik alanları, 500 m²'lik yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, anfi tiyatrosu, spor tesisleri, 1 özel, 2 devlet ve 1 kreş olmak üzere toplamda 4 okul, ticaret merkezi bulunmaktadır. Villa ve apartlardan oluşan proje kapsamında 368 ve 508m² büyüklüklerinde değişik 5 villa tipi ile 2+1, 3+1, 4+1 özellikli 4 konut tipi bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Terminal 0532 450 15 15	4+1 1. kat	200m ²	24.750.000 TL	123.750 TL/m ²
Ortalama				123.750 TL/m ²

* **SİNPAŞ AQUA CITY 2010**



Sinpaş Aquacity 2010 projesi toplam 55.969,36 m² alan üzerinde 3 etapta inşa edilmiştir. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Likya, Frigya ve Karya olmak üzere 3 farklı seçenek olarak tasarlanmıştır. Site bünyesinde toplamda 31 adet blok bulunmaktadır. (2 adet otopark bloğu yer altında yer almaktadır.) Projenin orta bölümünde yapay gölet bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Retürk Gayrimenkul 0553 100 89 40	3+1 1.kat	112m ²	8.500.000 TL	75.893 TL/m ²
Retürk Gayrimenkul 0553 100 89 40	3+1 3.kat	112m ²	8.350.000 TL	74.554 TL/m ²
Realty World ABC 0532 391 34 90	5+1 8.Kat	240m ²	18.800.000 TL	78.333 TL/m ²
Ortalama				76.260 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World ABC 0532 391 34 90	5+1 8.Kat	240m ²	95.000 TL	396 TL/m ²
Remax ABC 2 0542 343 69 09	3+1 7.Kat	112m ²	60.000 TL	536 TL/m ²
Ortalama				465,77 TL/m²

* **SURYAPI METROGARDEN**



Sur Yapı tarafından 104 bin metrekare alan üzerinde gerçekleştirilen Metro Garden projesinde 336 adet dairenin yer almaktadır. Projede 7-13 katlı 5 blok yer almaktadır. Metro Garden Çekmeköy, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon ve 4 oda 1 salon daire tiplerinden oluşmaktadır. Projede açık hava sineması, yürüyüş parkuru, bisiklet parkuru, mini şelaler, kış havuzu, fitness center, çocuk oyun alanları, güvenlik ve otopark gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibinden 0530 925 57 56	2+1 8. kat	110m²	12.735.000 TL	115.773 TL/m²
Deka Plus Gayrimenkul 0542 240 60 18	1+1 1. kat	60m²	6.500.000 TL	108.333 TL/m²
Remax Eksen 0532 656 57 20	2+1 10. kat	87m²	10.300.000 TL	118.391 TL/m²
Ortalama				114.166 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Eksen 0532 656 57 20	2+1 6. kat	87m²	46.500 TL	534 TL/m²
Remax Eksen 0532 656 57 20	3+1 Bahçe Katı	171m²	89.000 TL	520 TL/m²
Ortalama				527,48 TL/m²

* **SİNPAŞ CENTRAL LIFE**



Central Life Sultanbeyli de 47.000 m2 arazi üzerine geliştirilmiş bir konut projesidir. Projede 20 blokta 1+1,2+1,3+1 ve 4+1 olmak üzere 386 adet daireden oluşmaktadır. Central Life projesinin sosyal donatıları arasında kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam, spor salonu, cafe, tenis kortu, basketbol sahası ve çocuk oyun parkı bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Eksen 0532 524 13 97	3+1 4.kat	133m ²	15.800.000 TL	118.797 TL/m ²
Eko Akademi Gayrimenkul 0530 874 91 32	3+1 6.kat	135m ²	15.300.000 TL	113.333 TL/m ²
Remax Eksen 0532 524 13 97	4+2 8.kat	180m ²	18.250.000 TL	101.389 TL/m ²
Ortalama				111.173 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Wen Merkez 0533 746 53 66	3+1 1. kat	130m ²	63.000 TL	485 TL/m ²
Remax Eksen 0532 524 13 97	3+1 7. kat	138m ²	75.000 TL	543 TL/m ²
Ortalama				514,05 TL/m ²

* **DUMANKAYA ÇEKMEKÖY EVLERİ**

Orman Bakanlığı tarafından koruma altına alınan Çekmeköy Ormanları'na komşu olan Çekmeköy Evleri 36.000 m2 arazi üzerinde yükseliyor. 348 dairenin bulunduğu 11 bloktan oluşan bu proje fitness center'dan yüzme havuzuna, kafeteryadan alışveriş birimlerine pek çok avantaja sahip. İstanbul'un yeni cazibe merkezlerinden birinde inşa edilen Çekmeköy Evleri'nde 120 m2 'den 170 m2 'ye normal ve dubleks daireler bulunuyor.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
DASS Gayrimenkul 0532 379 97 30	3+1 2.Kat	150m ²	12.700.000 TL	84.667 TL/m ²
Sinan Aytekin Gayrimenkul 0532 236 53 55	3+1 2.Kat	145m ²	11.750.000 TL	81.034 TL/m ²
DASS Gayrimenkul 0532 379 97 30	3+1 Giriş katı	120m ²	8.500.000 TL	70.833 TL/m ²
Sinan Aytekin Gayrimenkul 0532 236 53 55	3+1 2.Kat	152m ²	6.850.000 TL	45.066 TL/m ²
Ortalama				70.400 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax ABC 0533 761 15 33	3+1 2.Kat	145m ²	50.000 TL	345 TL/m ²
Sinan Aytekin Gayrimenkul 0532 236 53 55	3+1 6.Kat	145m ²	50.000 TL	345 TL/m ²
Ortalama				344,83 TL/m²

* **NEXOYAN ELEMENT**

Nexonya Element 1-2 ve 3'te projeler toplam 12 dönüm arsa üzerine inşa ediliyor. Element 1 toplamda 4 bin 289 metrekare, Element 2 ise toplam olarak 3 bin 915,34 metrekare arsa üzerinde hayata geçiyor. Nexonya Element 1'de 2 blok üzerine 9'ar kat ve 72 daireden oluşuyor. Element 2 projesi 10 bin 820 metrekare inşaat alanına sahip proje; 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tiplerinden oluşuyor. 15 ve 9 katlı 2 blok halinde tasarlanan Element 2 projesinde 92 adet daire bulunuyor.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Eksen Gayrimenkul 0532 346 27 95	2+1 3.Kat	95m²	6.750.000 TL	71.053 TL/m²
Ortalama				71.053 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Eksen 0530 921 90 34	2+1 2.Kat	95m²	48.000 TL	505 TL/m²
Ortalama				505,26 TL/m²

Gökorman Projesinden Satılık/Kiralık Emsaller**Satılık Emsaller****1 Remax ABC 2**

Tel 0544 571 69 05

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 15. katta bulunan 2+1 planlı daire 99 m2 olarak pazarlanmakta ve 11.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	99	.-M²	11.500.000	.-TL	116.162	.-TL/M²
----------------	----	------	------------	------	---------	---------

2 Redstone City Gayrimenkul

Tel 0543 283 45 50

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 4. katta bulunan 3+1 planlı daire 117 m2 olarak pazarlanmakta ve 13.900.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	117	.-M²	13.900.000	.-TL	118.803	.-TL/M²
----------------	-----	------	------------	------	---------	---------

3 Remax Masa

Tel 0546 898 00 89

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 10. katta bulunan 1+0 planlı daire 42 m2 olarak pazarlanmakta ve 5.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	42	.-M ²	5.500.000	.-TL	130.952	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	---------	---------------------

4 Century 21 Nar

Tel 0532 399 18 89

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 15. katta bulunan 3+1 planlı daire 137 m2 olarak pazarlanmakta ve 12.750.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	137	.-M ²	12.750.000	.-TL	93.066	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

5 Hane Gayrimenkul

Tel 0532 687 10 80

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 11. katta bulunan 1.5+1 planlı daire 70 m2 olarak pazarlanmakta ve 6.860.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	70	.-M ²	6.860.000	.-TL	98.000	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

6 Asil Gayrimenkul

Tel 0535 316 37 32

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede bahçe katında bulunan 2+1 planlı daire 135 m2 olarak pazarlanmakta ve 13.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	135	.-M ²	13.500.000	.-TL	100.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

7 As Team

Tel 0505 441 99 83

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 27. katta bulunan 3+1 planlı daire 125 m2 olarak pazarlanmakta ve 14.275.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	125	.-M ²	14.275.000	.-TL	114.200	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

8 KW Kent

Tel 0535 308 91 17

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede bahçe katında bulunan 2+1 planlı daire 135 m2 olarak pazarlanmakta ve 14.600.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	135	.-M ²	14.600.000	.-TL	108.148	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

Kiralık Emsaller

9 Neptün Gayrimenkul

Tel 0533 695 54 34

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 15. katta bulunan 2+1 planlı daire 105 m2 olarak pazarlanmakta ve 65.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	105	.-M ²	65.000	.-TL	619	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

10 Remax Beta

Tel 0532 168 00 69

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 2. katta bulunan 1+0 planlı daire 43 m2 olarak pazarlanmakta ve 28.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	43	.-M ²	28.000	.-TL	651	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

11 Era Mesken Gayrimenkul

Tel 0532 636 70 44

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 20.katta bulunan 2+1 planlı daire 105 m2 olarak pazarlanmakta ve 68.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	105	.-M ²	68.000	.-TL	648	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

12 RG Realty Invest

Tel 0533 621 92 32

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 21. katta bulunan 1+1 planlı daire 65 m2 olarak pazarlanmakta ve 55.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	65	.-M ²	55.000	.-TL	846	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

13 Remax Masa

Tel 0546 898 00 89

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 10. katta bulunan 1+0 planlı daire 42 m2 olarak pazarlanmakta ve 29.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	42	.-M ²	29.000	.-TL	690	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

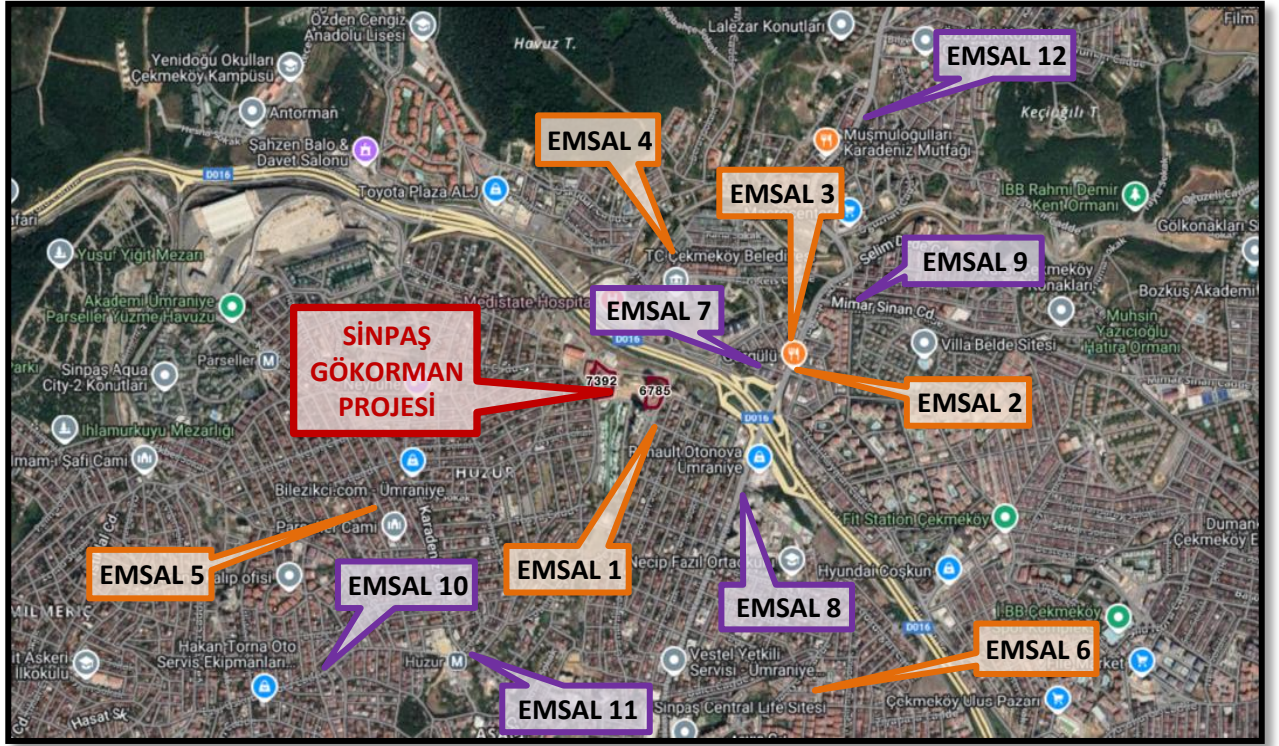
14 Hane Gayrimenkul

Tel 0532 687 10 80

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 12. katta bulunan 1+0 planlı daire 55 m2 olarak pazarlanmakta ve 30.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	55	.-M ²	30.500	.-TL	555	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

Satılık/Kiralık Dükkan Emsalleri



1 Hedef Gayrimenkul

Tel 0532 230 98 87

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Güleç Sokak üzerinde yeni inşa edilmiş binanın zemin katında bulunan 40 m2 olarak pazarlanan dükkan 3.999.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	40 .-M ²	3.999.000 .-TL	99.975 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Çekmeköy Beşyıldız Emlak

Tel 0532 312 80 78

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çavuşbaşı Caddesi üzerinde 11-15 yıllık binanın bodrum, zemin ve asma katında bulunan 240 m2 olarak pazarlanan dükkan 31.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	240 .-M ²	31.500.000 .-TL	131.250 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Eksen Gayrimenkul

Tel 0532 561 97 25

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çavuşbaşı Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş binanın bodrum ve zemin katında bulunan 240 m2 olarak pazarlanan dükkan 25.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	240 .-M ²	25.000.000 .-TL	104.167 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Aydaş Emlak

Tel 0549 426 61 61

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Üsküdar Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş binanın zemin katında bulunan 100 m2 olarak pazarlanan dükkan 11.950.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	11.950.000 .-TL	119.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Aydaş Emlak

Tel 0549 426 61 61

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Firuz Sokak üzerinde yeni inşa edilmiş binanın bodrum ve zemin katında bulunan 125 m2 olarak pazarlanan dükkan 13.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	125 .-M ²	13.250.000 .-TL	106.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 Remax Rekor

Tel 0537 378 93 52

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kübra Sokak üzerinde 16-20 yıllık binanın zemin katında bulunan 65 m2 olarak pazarlanan dükkan 6.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	65 .-M ²	6.250.000 .-TL	96.154 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

7 Hane Gayrimenkul

Tel 0544 567 21 58

Konu taşınmazlara yakın konumda Efnan Sokak üzerinde yeni inşa edilmiş binanın bodrum ve zemin katında bulunan 230 m2 olarak pazarlanan depolu dükkan 150.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	230 .-M ²	150.000 .-TL	652 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

8 Evdeki Fırsat Gayrimenkul

Tel 0507 540 40 08

Konu taşınmazlara yakın konumda Narlıbahçe Evlerinde zemin katında bulunan cadde cepheli, 212 m2 olarak pazarlanan depolu dükkan 200.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	212 .-M ²	200.000 .-TL	943 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

9 Remax Eksen

Tel 0532 371 55 27

Konu taşınmazlara yakın konumda Mimar Sinan Caddesi üzerinde 11-15 binanın zemin katında bulunan 850 m2 olarak pazarlanan depolu ve asma katlı dükkan 350.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	850 .-M ²	350.000 .-TL	412 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

10 Century 21 Ata

Tel 0534 463 41 26

Konu taşınmazlara yakın konumda Eski Üsküdar Yolu Caddesi üzerinde 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan 285 m2 olarak pazarlanan depolu dükkan 180.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	275 .-M ²	180.000 .-TL	655 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

11 Coldwell Banker Bridge

Tel 0533 038 15 81

Konu taşınmazlara yakın konumda Cami Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş binanın zemin katında bulunan 45 m2 olarak pazarlanan dükkan 35.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	45 .-M ²	35.000 .-TL	778 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

12 Hisar İnşaat Gayrimenkul

Tel 0543 638 18 03

Konu taşınmazlara yakın konumda Çavuşbaşı Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş binanın zemin katında bulunan 300 m2 olarak pazarlanan dükkan 190.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	190.000 .-TL	633 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 70.000.-TL/m² ile 135.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Ticari taşınmazlar için emsal araştırmasında bölgede benzer nitelikli taşınmaz bulunamamış, çevredeki dükkan nitelikli emsaller kullanılmıştır. Bu baz değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülmesi yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak her biri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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 EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT - B BLOK 159 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sinpaş Avangarden	Atatürk Rapsodi Evleri	Suryapı Metrogarden	Sinpaş Central Life	Sinpaş Gökorman Emsal-7
SATIŞ FİYATI		26.000.000	10.900.000	10.300.000	15.800.000	14.275.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	116,92	255	110	87	133	125
BİRİM M ² DEĞERİ		101.961	99.091	118.391	118.797	114.200
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 3%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	22.Kat	4.Kat	2.Kat	10.Kat	4.Kat	27.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	PROJE NİTELİĞİ					
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		26%	15%	0%	16%	-2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	122.000	127.961	113.955	118.391	137.211	112.487

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak B Blok 159 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Toplam Değeri		
	Toplam Değer (KDV Hariç)	Toplam Değer (KDV Dahil)
4 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	53.240.000 TL	53.772.400 TL

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT - B BLOK 159 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sinpaş Avangarden	Atatürk Rapsodi Evleri	Suryapı Metrogarden	Sinpaş Central Life	Sinpaş Gökroman Emsal-14
SATIŞ FİYATI		135.000	62.000	46.500	75.000	30.500
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	116,92	255	110	87	138	55
BİRİM M ² DEĞERİ		529	564	534	543	555
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	22.Kat	8.Kat	2.Kat	6.Kat	7.Kat	12.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	PROJE NİTELİĞİ	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		4%	4%	-10%	0%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	530	551	586	478	541	496

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak B Blok 159 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

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

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
4 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	236.100 TL	2.833.200 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ - C BLOK 2 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		3.999.000	31.500.000	11.950.000	13.250.000	6.250.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	45,05	40	240	100	125	65
BİRİM M ² DEĞERİ		99.975	131.250	119.500	106.000	96.154
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	15%	10%	10%	5%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	-10%	-10%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	-10%	-10%	5%
DİĞER BİLGİLER	PROJE NİTELİĞİ					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		1%	-15%	-10%	-10%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	104.107	100.475	111.339	107.550	95.400	105.769

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak C Blok 2 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Toplam Değeri		
	Toplam Değer (KDV Hariç)	Toplam Değer (KDV Dahil)
5 Adet Ticari Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	27.860.000 TL	33.432.000 TL

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ - C BLOK 2 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 7	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 12
SATIŞ FİYATI		150.000	350.000	180.000	35.000	190.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	45,05	230	850	285	45	300
BİRİM M ² DEĞERİ		652	412	632	778	633
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 15%	BÜYÜK 25%	ORTA BÜYÜK 15%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-15%	-10%	-15%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-12%	-10%	-12%
DİĞER BİLGİLER	BİRLİKTE KULLANIM					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-15%	-32%	-40%	-32%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	417	421	348	426	463	428

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak C Blok 2 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

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

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
5 Adet Ticari Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	111.500 TL	1.338.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon 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 ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımları olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

4 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL) (KONUT)	53.240.000 TL
5 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL) (TİCARİ)	27.860.000 TL
9 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	81.100.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." 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 güvenilir 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

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

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 GYO A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

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.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri EK-3 Değer tablosundaki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
4 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri (KONUT)	236.100 TL	2.833.200 TL
5 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri (TİCARİ)	111.500 TL	1.338.000 TL
TOPLAM	347.600 TL	4.171.200 TL

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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. Tebliğin 22-1-j maddesinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı faktöre rastlanmamıştır. Bu kapsamda Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı 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, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

81.100.000 .-TL

(Seksen Bir Milyon Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

87.204.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI
Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK
Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU
Lisans No: 411409

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT
Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * 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.