

# **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ  
ÇAKMAK MAHALLESİ,  
2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER  
2434 ADA 2 PARSELLER,  
2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLER**

**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-2510190                                                                                                                                                                                                                                |
| KULLANIM AMACI             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME KONUSU           | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ, 2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER 2434 ADA 2 PARSELLER, 2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ                                                                                       |
| DEĞERLEME ADRESİ           | FİNANSKENT MAHALLESİ, 2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER, 2434 ADA 2 PARSELLER, 2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLER ÜMRANIYE/İSTANBUL                                                                                                                       |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Buket BOZACI-Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667)<br>Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)<br>Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı(Lisans No:409558)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) |
| RAPORUN KAPSAMI            | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.                            |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 9 adet taşınmazın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki hisselerin 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 9 adet taşınmazda Sinpaş GYO A.Ş.'nin hisselerinin değerlendirilme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2510190 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU, Buket BOZACI, Gizem GEREGÜL EVLEK, Eren KURT raporun hazırlanmasında olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan rapor bilgileri aşağıdadır.

|                                                                   | RAPOR-1                                                                                         | RAPOR-2                                                                                         | RAPOR-3                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapor Numarası</b>                                             | SNP-1910077                                                                                     | SNP-2310009                                                                                     | SNP-2410082                                                                                     |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                               | 27.12.2019                                                                                      | 5.01.2024                                                                                       | 9.01.2025                                                                                       |
| <b>Rapor Konusu</b>                                               | İSTANBUL İLİ<br>ÜMRANİYE İLÇESİ<br>ÇAKMAK (SİTE)<br>MAHALLESİ'NDE<br>YER ALAN 14<br>ADET PARSEL | İSTANBUL İLİ<br>ÜMRANİYE İLÇESİ<br>ÇAKMAK (SİTE)<br>MAHALLESİ'NDE<br>YER ALAN 14<br>ADET PARSEL | İSTANBUL İLİ<br>ÜMRANİYE İLÇESİ<br>ÇAKMAK (SİTE)<br>MAHALLESİ'NDE<br>YER ALAN 14<br>ADET PARSEL |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                       | Ş. Seda Yücel<br>Karagöz -<br>Eren KURT                                                         | Gizem GEREGÜL<br>EVLEK- Ş. Seda<br>Yücel Karagöz -<br>Eren KURT                                 | Gizem GEREGÜL<br>EVLEK- Ş. Seda<br>Yücel Karagöz -<br>Eren KURT                                 |
| <b>Takdir Edilen Toplam<br/>Nihai Değeri<br/>(TL) (KDV Hariç)</b> | 235.882.000                                                                                     | 2.680.256.000                                                                                   | 2.718.479.000                                                                                   |

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

| ADA    | PARSEL | MALİKİ                                                    | NİTELİĞİ                        | PARSEL<br>YÜZÖLÇÜMÜ<br>(M²) | HİSSE PAYI |   |            | HİSSESİNE<br>DÜŞEN ALAN<br>(M²) | TAPU<br>TARİHİ | YEVMIYE | CİLT | SAYFA |
|--------|--------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------|---|------------|---------------------------------|----------------|---------|------|-------|
| 2432   | 5      | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA                            | 5.918,68                    | 67829      | / | 120000     | 3.345,48                        | 11.05.2022     | 22237   | 1    | 46    |
| 2432   | 6      | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA                            | 5.210,90                    | 154517     | / | 240000     | 3.354,89                        | 20.03.2025     | 13191   | 1    | 47    |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 12357      | / | 80000      | 804,89                          | 20.03.2018     | 8284    |      |       |
| 2432   | 7      | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA                            | 5.336,94                    | 26831      | / | 240000     | 596,65                          | 24.02.2014     | 6064    | 1    | 48    |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 7603       | / | 240000     | 169,07                          | 28.03.2018     | 9305    |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 311        | / | 60000      | 27,66                           | 28.03.2018     | 9305    |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 2559510389 | / | 5336940000 | 2.559,51                        | 13.11.2025     | 52749   |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 5429       | / | 240000     | 120,73                          | 8.12.2020      | 44839   |      |       |
| 2432   | 8      | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA                            | 6.187,41                    | 95933      | / | 240000     | 2.473,24                        | 24.02.2014     | 6064    | 1    | 50    |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 4871       | / | 40000      | 753,47                          | 20.03.2018     | 8284    |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 45137      | / | 240000     | 1.163,67                        | 17.08.2022     | 38320   |      |       |
| 2434   | 2      | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA                            | 7.272,30                    | 114310     | / | 240000     | 3.463,74                        | 24.02.2014     | 6064    | 1    | 68    |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 4421       | / | 240000     | 133,96                          | 20.03.2018     | 8284    |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 36383      | / | 120000     | 2.204,90                        | 11.06.2021     | 21995   |      |       |
| 2433   | 4      | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA<br>(Sosyal)                | 3.807,35                    | 192809     | / | 240000     | 3.058,71                        | 24.02.2014     | 6064    | 1    | 55    |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 6279       | / | 80000      | 298,83                          | 20.03.2018     | 8284    |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 26413      | / | 240000     | 419,01                          | 11.09.2019     | 27561   |      |       |
| 2433   | 5      | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA<br>(Yönetim)               | 1.983,19                    | 57614      | / | 240000     | 476,08                          | 24.02.2014     | 6064    | 1    | 56    |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 23407      | / | 240000     | 193,42                          | 20.03.2018     | 8284    |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 17         | / | 1875       | 17,98                           | 8.12.2020      | 44839   |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 47         | / | 5000       | 18,64                           | 17.06.2019     | 17703   |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 69001      | / | 240000     | 570,18                          | 17.08.2022     | 38320   |      |       |
| 2433   | 6      | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA<br>(Sağlık Tesis<br>Alanı) | 2821,16                     | 34529      | / | 240000     | 405,88                          | 24.02.2014     | 6064    | 1    | 60    |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 3337       | / | 120000     | 78,45                           | 20.03.2018     | 8284    |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 31         | / | 30000      | 2,92                            | 20.03.2018     | 8284    |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 917        | / | 240000     | 10,78                           | 20.03.2018     | 8284    |      |       |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 216499     | / | 720000     | 848,30                          | 12.03.2021     | 9931    |      |       |
| 2433   | 7      | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA (TAY)                      | 718,24                      | 172183     | / | 240000     | 515,29                          | 24.02.2014     | 6064    | 1    | 65    |
|        |        |                                                           |                                 |                             | 5987       | / | 80000      | 53,75                           | 20.03.2018     | 8284    |      |       |
| TOPLAM |        |                                                           |                                 | 39.256,17                   |            |   |            | 28.140,08                       |                |         |      |       |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.12.2025 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınarak, Sinpaş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiştir. İlgili belgeler ekte sunulmaktadır.

**2432 Ada 7 Parsel, 2433 Ada 4, 5, 6, 7 Parsel, 2434 Ada 2 Parsel üzerinde müştereken;**

Beyan:

\* SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI( Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının

Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))

\* YÖNETİM TESİS ALANI

\* SAĞLIK TESİS ALANI

\* TEKNİK ALTYAPI

\* OKUL YERİ (12-11-2002-9519)

İrtifak:

\* 3404,53 m<sup>2</sup> lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

\* 3253,10 m<sup>2</sup> lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

\* M Geldi Kaydı Olan 841 Ada 11 Parselden 344 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine Daimi İrtifak Vardır. (23-11-2004 - 14476)

\* M Geldi Kaydı Olan 841 Ada 11 Parselden 188 M2 Lik Kısımda Tedaş Lehine Daimi İrtifak Vardır. (23-11-2004 - 13512)

\* M Geldi Kaydı Olan 840 Ada 2 Parselden 450 M2 Lik Kısımda Tek Lehine Daimi İrtifak Vardır. (23-11-2004 - 14476)

\* H: Geldi Kaydı Olan 835 Ada 9 Parselden 188 M2 Lik Kısım İçin Tedaş Lehine İrtifak Hakkı Vardır T:03/06/2004 Yev: 6910( Şablon:Üst (İnşaat) Hakkı) (03-06-2004 -6910)

\* 8070,79 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI

\* 2793,07 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI

\* 1205,35 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI

\* 1000.78 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI

**2433 ada 4 parsel üzerinde;**

Beyan:

\* Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır 04/03/2005 Say 656

\* Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır (Ümr Sulh Huk.Mahk 2004/542 Esas Dos. 04/03/2005 Sayı 654 ile.

\* Ümraniye Sulh Hukuk Mahk. 2004/546 E.Say. Dos.İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04/03/2005 Sayı 658

İrtifak:

\* 1868,72 m<sup>2</sup> lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

\* 921,21 m<sup>2</sup> lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 192809 / 240000 hissesi üzerinde;**

\*Beyan: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiyedir.

**2433 ada 5 parsel üzerinde:**

**İrtifak:**

\* 1134,34 m<sup>2</sup> lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

\* 70,46 m<sup>2</sup> lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde;**

**Beyan:**

\* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/09/2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiyelidir.

**Şerh:**

\* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 11/09/2012 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

\* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 18/12/2012 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 47/5000 hissesi üzerinde;**

**Rehin:** PAY KUPONU İŞLETMESİ VE TİC A.Ş lehine 1.derece 37 Ay süreli, 59992.00 ETL ipotek bulunmaktadır. 07.02-1978 tarih ve 1041 yevmiye no

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 23407/240000 hissesi üzerinde;**

**Şerh:**

\* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 11/09/2012 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

\* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 18/12/2012 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

\* İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 12. Asliye Hukuk Mah.nin 2013/242 Esas sayılı dosyası (30/05/2013-16461)

**2433 ada 6 parsel üzerinde:**

**İrtifak:**

\* 982,81 m<sup>2</sup> lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde;

**Beyan:**

\* Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (20/09/2012-24397)

**Şerh:**

\* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

\* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 3337/120000 hissesi üzerinde;**

**Şerh:**

- \* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/532 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012-22074)
- \* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)
- \* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)
- \* İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 12.Asliye Hukuk Mah.nin 2013/242 esas say.dos (30/05/2013-16461)
- \* İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16/06/2014 tarih 2012/519 esas sayılı mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:İhtiyati tedbis: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesinin16/06/2014 tarih 2012/519 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Çakmak Mah. 2429 ada 1 parselin 13/2400 hissesi, 2426 ada 1 parselin 15/2400 hissesi, 2424 ada 1 parselin 8/2400 hisseleri davacılar Zekiye Şahin Alan, Hüseyin Erdemoğlu vekili tarafından davalılar adına açılan tapu iptali ve tescil davası sonuna kadar 3. kişilere devir ve temlikinin önlenmesi))(19/06/2014-21216)

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 917/240000 hissesi üzerinde;**

**Beyan:**

- \* İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 02/01/2015 Tarih 2014/388 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (15/01/2015-1202)

**Şerh:**

- \* Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır ( İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 10/05/2016 Tarih 2014/388 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) (12/05/2016-15167)

**2433 ada 7 parsel üzerinde;**

**Beyan:**

- \* Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/546 E.) (04/03/2005-658)

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin tümü üzerinde;**

**Şerh:**

- \* 0,99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 Krş. bedel ile 132,67 m<sup>2</sup> trafo merkezi ve kablo geçiş yeri) (28/12/2016-38919)

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 172183/240000 hissesi üzerinde;**

BoşRehin:35000.00 ETL 1.dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. (22.01.2015-1998)

**2432 ada 5 parsel üzerinde;**

**Beyan:**

- \* İstanbul Anadolu 6. Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 27/04/2017 Tarih 2017/311 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (05/05/2017-13841)
- \* İstanbul Anadolu 6.Sul Hukuk Mahkemesi Nin 23/10/2017 Tarih 2017/311 Es. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (02/11/2017-31631)
- \* Diğer (Konusu: FESH-İ İHBARNAME SÖZLEŞMESİ VARDIR ) Tarih: 20/10/2021 Sayı: 29622

**2432 ada 6 parsel üzerinde;**

**Beyan:**

- \* 6306 sayılı yasa gereğince riskli yapıdır. (25.06.2019/18816 )

**Şerh:**

- \* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/541 esas sayılı dosyası (22/08/2012-22064)

**2432 ada 7 parsel üzerinde;**

**Şerh:**

\* 0,99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 Krş. bedel ile 132,67 m<sup>2</sup> trafo merkezi ve kablo geçiş yeri) (28/12/2016-38919)

\* Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır ( İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 15. HUKUK DAİRESİ nin 01/07/2024 tarih 2023/1131 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)( Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) (02.07.2024 Tarih ve 26087 yevmiye no)

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 26831/240000 Üzerinde;**

**Şerh:**

\* İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08.05.2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461)

- Diğer (Konusu: 2013/65 Esas sayılı Tedbir kararına göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş veya Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına devri halinde terkinin mevcuttur. ) Tarih: 10/02/2017 Sayı: 2013/516

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1079/120000 Üzerinde;**

**Şerh:**

\* İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08.05.2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461)

\* Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır ( İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 21/07/2017 Tarih 2013/ 242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) 27/07/2017 tarih ve 22143 yevmiyelidir.

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 7603/240000 ve 311/60000 hisseleri Üzerinde:**

**Şerh:**

\* İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 13. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 15/02/2013 Tarih 2013/65 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (01/03/2013-6366)

Beyan:

\* Diğer Beyanların Tesis Diğer (Konusu: 2013/65 Esas sayılı Tedbir kararına göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş veya Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına devri halinde terkinin mevcuttur.) Tarih:10/02/2017 Sayı: 2013/516 (Başlama Tarihi: 2) İSTANBUL ANADOLU 30. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ (20/02/2017-5146)

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 311/60000 hisse Üzerinde:**

**Şerh:**

\* İhtiyati Tedbir:İst.Anadolu 23.Asliye Hukuk Mah 2013/766 Esas (19/04/2013-12110)

**2432 ada 8 parsel üzerinde;**

**Beyan:**

\* İstanbul Anadolu 11. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 02/05/2017 Tarih 2017/310 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-i Şuyu Davası Açılmıştır. (10/05/2017-14327)

\* Diğer (Konusu: FESH-İ İHBARNAME SÖZLEŞMESİ VARDIR ) Tarih: 20/10/2021 Sayı: 29622

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde;**

**\*Beyan:**

Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(20/09/2012-24397)

**Şerh:**

\* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

\* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

**4871 / 40000 hissesi üzerinde;**

**Şerh:**

\*İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/532 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012-22074)

\*İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

\*İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

**2434 ada 2 parsel üzerinde;**

**Beyan:**

\* Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)

\* İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 24/04/2017 Tarih 2017/317 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-i Şuyu Davası Açılmıştır. (15/05/2017-14804)

**İrtifak:**

3295 m<sup>2</sup> lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (24/02/2014-6064)

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 114310/240000 Hissesi Üzerinde;**

**Beyan:**

\* Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiyelidir.

## 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

### **2432 ada 5 parsel:**

30187/60000 pay 25/05/2018 tarih 15731 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

### **2432 ada 6 parsel:**

84714/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İmar İşlemi, 12357/80000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması İşlemi, 7/9600 pay 09/07/2018 tarih 20586 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemi, 1497/100000 pay 15/11/2018 tarih 33411 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır. 154517/240000 pay satış işlemi ile 20.03.2025 tarih ve 13191 yevmiye no ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetine geçmiştir.

### **2432 ada 7 parsel:**

1080059/8539104 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 1079/12000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 21580/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi yapılmıştır. 5429/240000 pay 8.12.2020 tarih 44839 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemi yapılmıştır. 25595103899/5336940000 pay 13.11.2025 tarih ve 52749 yevmiye no ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi işlemi yapılmıştır.

### **2432 ada 8 parsel:**

29226/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 17221/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 4871/40000 pay 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi yapılmıştır. 45137/240000 pay 17.08.2022 tarih 38320 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemi yapılmıştır.

### **2433 ada 4 parsel:**

192809/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İmar İşlemi, 6279/80000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması İşlemi, 26413/240000 pay 11/09/2019 tarih 27561 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

### **2433 ada 5 parsel:**

48089/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 23407/240000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 23407/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi, 20397/80000 pay 17/06/2019 tarih 17703 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

**2433 ada 6 parsel:**

2251/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına,  
6674/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına,  
31/30000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına,  
917/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 pay SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına,  
7367/38400 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 pay 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi, 11533/45000 pay 21/06/2019 tarih 18392 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Bir. işlemi yapılmıştır.

**2433 ada 7 parsel:**

5987/80000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

**2434 ada 2 parsel:**

114310/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İmar İşlemi, 4421/240000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi, 41011/240000 pay 09/05/2019 tarih 13943 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış+Birleştirme İşlemi yapılmıştır. 36383/120000 pay 11.06.2021 tarih 21995 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış İşlemi yapılmıştır.

**2434 ada 11 parsel:**

1361/9600 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

**2435 ada 4 parsel:**

12637/60000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

**2435 ada 5 parsel:**

6966431/12000000 pay 18/07/2018 tarih 21746 yevmiye ile SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. İşlemi yapılmıştır.

**2435 ada 15 parsel:**

56833/80000 pay 15/11/2018 tarih 33407 yevmiye ile SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. İşlemi, 93/2000 pay 06/12/2018 tarih 35541 yevmiye ile SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Trampa İşlemi yapılmıştır. yapılmıştır.

**2437 ada 3 parsel:**

132781/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

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

**2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Değerleme konusu 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2435 ada 5 parsel, 2433 ada 4-5-6-7 parseller; 21.12.2015 tarih onanlı Ümraniye ilçesi Site Mahallesi, 37 Pafta 2435-2434 Adalar ve 2434 Adanın Güneyinde Yer Alan park alanının bir kısmına ilişkin Uygulama İmar Plan Değişikliği ve 21.06.2011-20.02.2022 tarih onanlı Ümraniye, Site Mahallesi, 37 Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Parsellere ait imar koşulları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

2433 ada 4 parsel, 2433 ada 5 parsel, 2433 ada 6 parsel, 2434 ada 2 parsel, 2435 ada 4 parsel, 2435 ada 5 parselde maksimum irtifa TEİAŞ'dan alınacak görüş doğrultusunda belirlenecektir.

2432 ada 5 parsel, 2432 ada 6 parsel, 2432 ada 7 parsel, 2432 ada 8 parsel 22.04.2016 tasdik tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Hattı Projesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

| ADA  | PARSEL | PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ<br>(M <sup>2</sup> ) | FONKSİYON                            | EMSAL | H(MAX)        |
|------|--------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------|---------------|
| 2432 | 5      | 5.918,68 m <sup>2</sup>               | KONUT                                | 1,50  | Yençok:20 kat |
| 2432 | 6      | 5.210,90 m <sup>2</sup>               | KONUT                                | 1,50  | Yençok:20 kat |
| 2432 | 7      | 5.336,94 m <sup>2</sup>               | KONUT                                | 1,50  | Yençok:20 kat |
| 2432 | 8      | 6.187,41 m <sup>2</sup>               | KONUT                                | 1,50  | Yençok:20 kat |
| 2434 | 2      | 7.272,30 m <sup>2</sup>               | KONUT                                | 1,50  | Yençok:20 kat |
| 2435 | 5      | 6.059,59 m <sup>2</sup>               | KONUT                                | 1,50  | Yençok:20 kat |
| 2433 | 4      | 3.807,35 m <sup>2</sup>               | SOSYAL VE<br>KÜLTÜREL TESİS<br>ALANI |       | Yençok:6 kat  |
| 2433 | 5      | 1.983,19 m <sup>2</sup>               | RESMİ KURUM<br>ALANI                 |       | Yençok:6 kat  |
| 2433 | 6      | 2.821,16 m <sup>2</sup>               | SAĞLIK TESİS<br>ALANI                |       | Yençok:6 kat  |
| 2433 | 7      | 718,24 m <sup>2</sup>                 | TEKNİK ALTYAPI<br>ALANI              |       | Yençok:6 kat  |

### Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı

1. Donatı Alanları Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.
2. Planlama Alanı Bütününde İmar Kanunun 18. Maddesine Göre Uygulama Yapılacaktır.
3. Enerji Nakil Hatlarının Geçtiği Alanlarda Ve Trafo Merkezi Alanında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.
4. Enerji Nakil Hatlarının Geçtiği Alanlardaki Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Boyunca İlgili Kuruluştan (Teiaş) Görüş Alınarak Uygulama Yapılacaktır.
5. İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İski) Görüşü Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
6. Planlama Alanı Bütününde Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılarak Uygulama Yapılacaktır.
7. Konut Ve Ticaret Alanlarında E=1.50 Ve Yençok=20 kat, kat yükseklikleri serbesttir. T.T. (20.02.2022)
8. Mevcut Binaların Bulunduğu Alanlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 1500 M2, Diğer Alanlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 M2'dir
9. Planlama Alanında Yapılacak Yapıların Avan Proje Onayları İlçe Belediyesi Tarafından Yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde Belirtilen Koşullara Haiz Yapıların Avan Proje Onayları İ.B.B Tarafından Yapılacaktır.
10. Doğal Zemin Kotunun Altında Ve Yol Cephelerinde Çekme Mesafelerinin Gerisinde Kalmak Kaydı İle Parsel Tamamında Bodrum Kat Yapılabilir. Doğal Zemin Kotu Üzerine Çıkan Kısımlarda Bodrum Katlarda Da Planda Verilen Çekme Mesafesine Uyulması Zorunludur.
11. Konut Alanlarında Yapılaşma Şartları İçinde Emsalin %5'ini Aşmamak Koşulu İle Konutların Zemin Katlarında Veya Maksimumu 2 Katlı Ayrı Yapı Şeklinde Günlük İhtiyaçları Karşılamaya Yönelik Ticari Ve Sosyal Birimler Yer Alabilir. Bu Alanlar Emsale Dahildir.
- 12. Parsellerin Birleşmesinin Teşvik Edilmesi Amacı İle Parsel Büyüklüğünde 10000 Metrekareye Ulaşıldığında %5, 20000 Metrekareye Ulaşıldığında %10 Emsal Arttırımı Yapılır.**
13. Planda Ticaret Lejandı İle Gösterilen Alanlarında; Günlük, Haftalık Gereksinimlere Yönelik Alışveriş Birimleri (Market, Lokanta, Restoran, Ezcane, Tuhafiye, Sağlık Vb. ), Özel Hizmet Birimleri (Banka, Sigorta) Eğlence, Spor Ve Sosyal Aktivite Birimleri Yer Alabilir. Bu Alanlarda Ofis, Büro, Otel, Motel Yapıları Yer Alabilir. Konut Yapılamaz, Konaklama Birimleri Bağımsız Bölüm Şeklinde Yapılamaz.
14. Kamuya Terk Edilen Alanlarda Kamu Yararına Altyapı Amaçlı Teknik Kullanımlar (Trafo, Su Deposu, Arıtma Tesisleri Vb.) Yer Alabilir.
15. Kamu Eline Geçen (Terk Edilen) Park Alanlarında Spor Tesisleri Yapılabilir. Bu Tesislerin Konumları Ve Büyüklükleri Mimari Avan Projesine Göre Belirlenir. Ancak Bu Tesislerin Toplam İnşaat Alanı, Terk Edilen Park Alanların Büyüklüğü Üzerinden Kaks: 0,05'i Geçemez.
16. Plan Tasdik Sınırları İçinde Kalmak Ve Transfere Konu Parsel Maliklerin Muvafakati İle Parseller Arasında Emsal Transferi Yapılabilir.

17. Arazinin Engebeli Bölgelerinde Peyzaj Projesine Uygun Olarak Daha Verimli Kullanılmak Üzere Mevcut Binaların Oturduğu Alanlar Hariç Zemin Tanzimi Yapılabilir.
18. Bu Plan Notlarının Kapsamı Dışında Kalan Konularda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
19. Emsal Transferi Yoluyla Parsellerin Yapılaşma Değeri E=2,50'yi Aşamaz. Emsal Hakkının Tamamı Başka Parsellere Transfer Edilen Parsellerin Plan Değişikliği Yapılarak Donatı Alanı Haline Getirilmesi Ve Kamuya Terkini Zorunludur. Emsal Hakkı Transferi Yapılan Parsellerde, Parsellerin Yeni Oluşan Emsal Değerleri Plan Değişikliği Yapılarak Planlara İşlenmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılamaz.
20. Zorunlu Olan Hallerde İstanbul İmar Yönetmeliği'ne Göre Hesap Edilen Bloklar Arası Mesafelerde Maksimum 1 M. Azaltma Yapmaya Belediyesi Yetkilidir.
21. İskan Edilen Bodrum Katlar Emsale Dahildir.
22. Kentsel ve Sosyal altyapı alanlarında ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup yençok:6 kattır. T.T. (20.02.2022)

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

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

2432 ada 5-6-7-8, 2434 ada 2, 2433 ada 4-5-6-7 numaralı parseller için hali hazırda onaylanmış her hangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Parsellerin fiziki sınırlarını belirleyici bir unsur bulunmamaktadır. Yapılan gözlemler neticesinde parsellerin bir kısmı üzerinde hisse sahiplerinin geçmiş dönemde kullanmış oldukları yapıların büyük çoğunluğunun yıkılmış olduğu ve parseller üzerinde az sayıda konut binalarının olduğu görülmüştür.

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. 2432 ada 6 ve 7 parseldeki yapılar için tapu riskli yapı şerhi konulmuş olup, bu yapılar 6306 Sayılı Yasa gereği yıkılacak yapılardır. Parseller üzerindeki binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerleme çalışması kapsamının dışındadır.

### 2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. 2432 ada 6 ve 7 parseldeki yapılar için tapu riskli yapı şerhi konulmuş olup, bu yapılar 6306 Sayılı Yasa gereği yıkılacak yapılardır.

### 2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Taşınmazlar proje niteliğinde değildir.

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2433 ada 4-5-6-7 parseller olup "ARSA" niteliklidir.

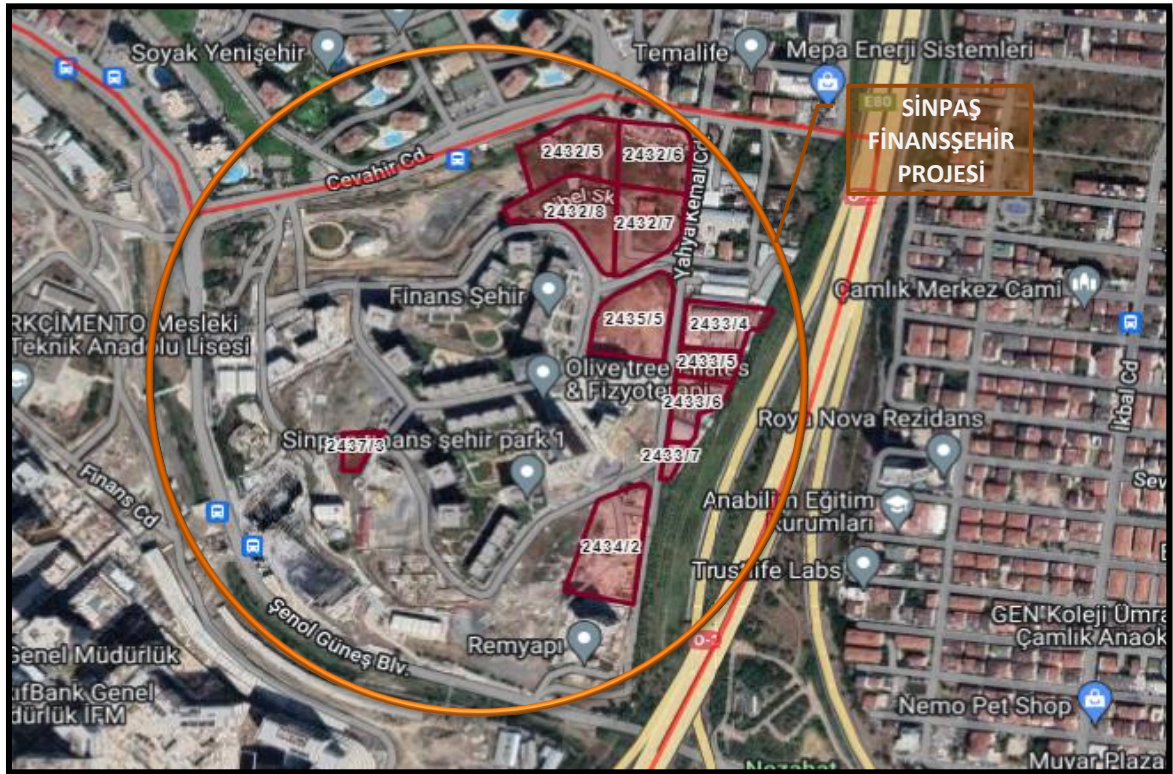
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

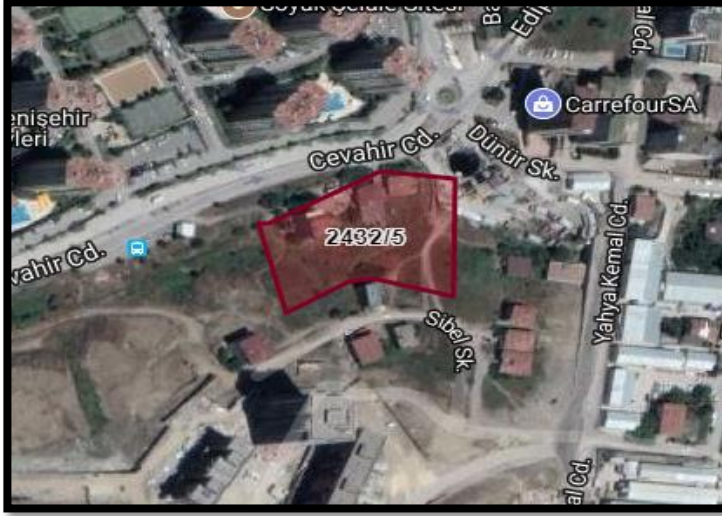
Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile veya Taşınmaza D-100 veya otoyol bağlantısı kullanılarak Ümraniye-Tem bağlantısı yönünden Cevahir Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne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



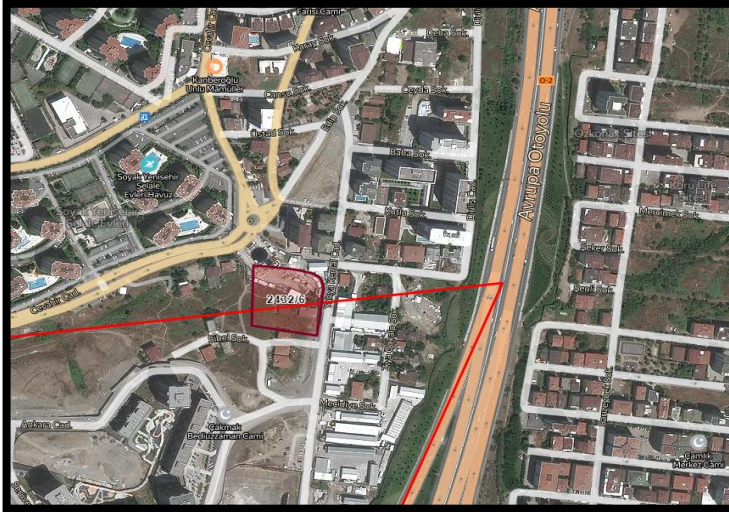


### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri



**2432 Ada 5 Parsel:** 5.918,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



**2432 Ada 6 Parsel:** 5.210,9 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



**2432 Ada 7 Parsel:** 5.336,94 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



**2432 Ada 8 Parsel:** 6.187,41 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



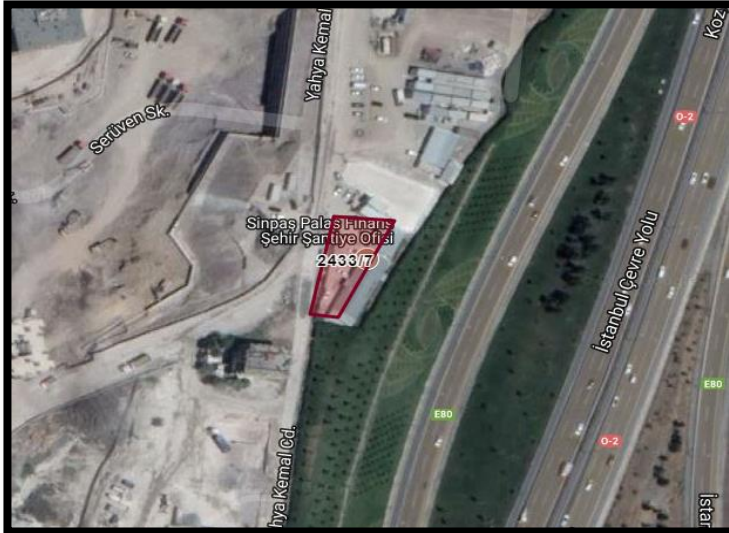
**2433 Ada 4 Parsel:** 3.807,35 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



**2433 Ada 5 Parsel:** 1.983,19m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



**2433 Ada 6 Parsel;** 2.821,16 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



**2433 Ada 7 Parsel;** 718,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



**2434 Ada 2 Parsel;** 7.272,30 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

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

#### 4.1.2 - Ümraniye İlçesi

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

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km<sup>2</sup> 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.



Harita 2 - Ümraniye'nin Konumu

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

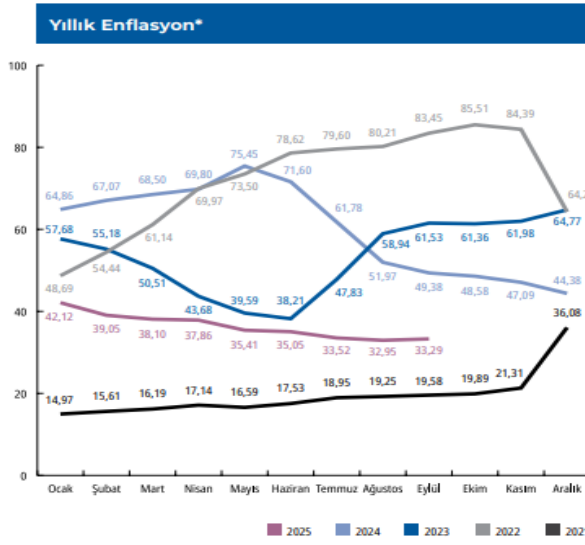
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler 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: Gyder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

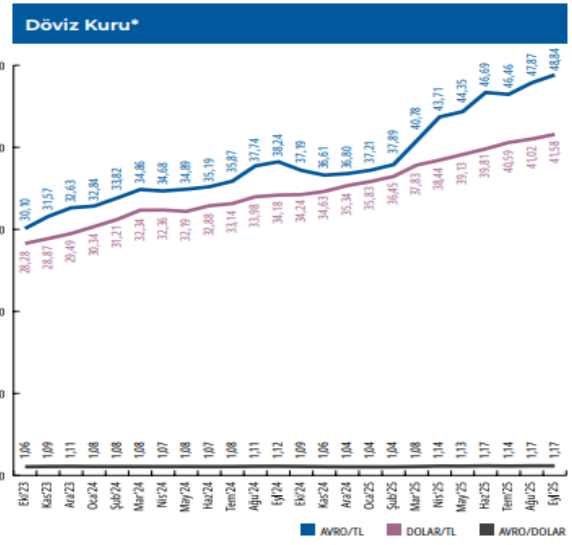
| Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla |                     |                         |                        |                            |               |                                    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------|
|                                                                 | GSYH<br>(milyon TL) | Kişi Başı Gelir<br>(TL) | GSYH<br>(milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir<br>(Dolar) | Büyüme<br>(%) | Yıl İçi Ortalama<br>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



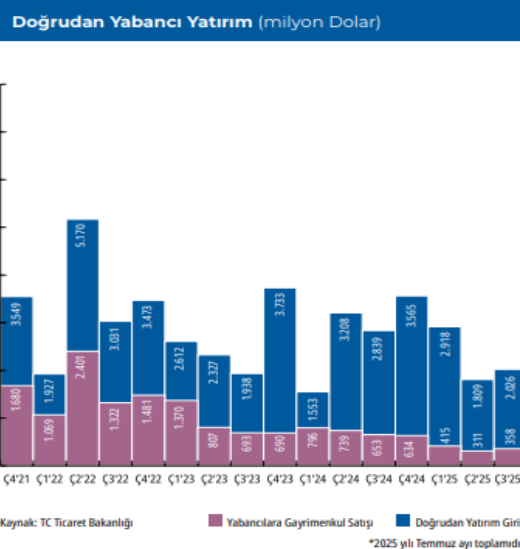
Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki aya göre değişim



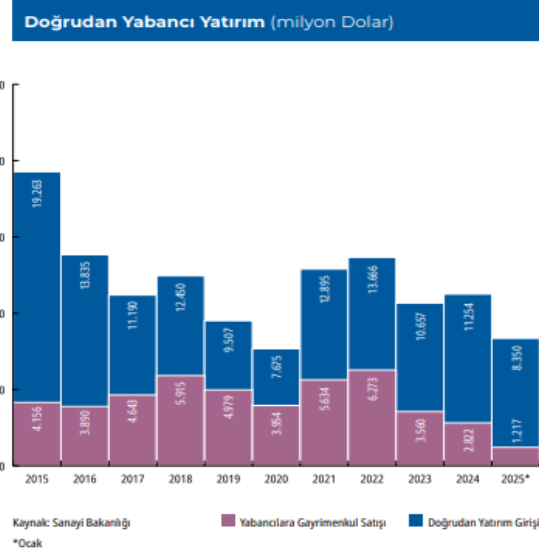
Kaynak: TCMB

\*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 değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

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

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

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

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

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

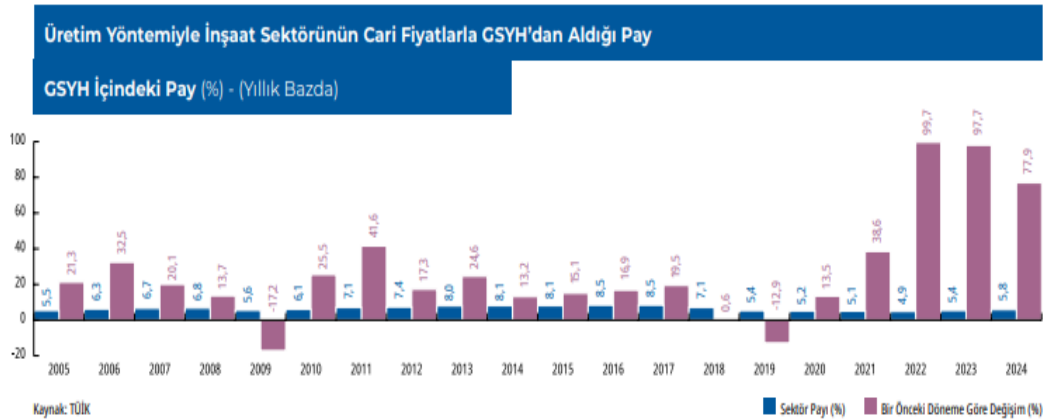
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

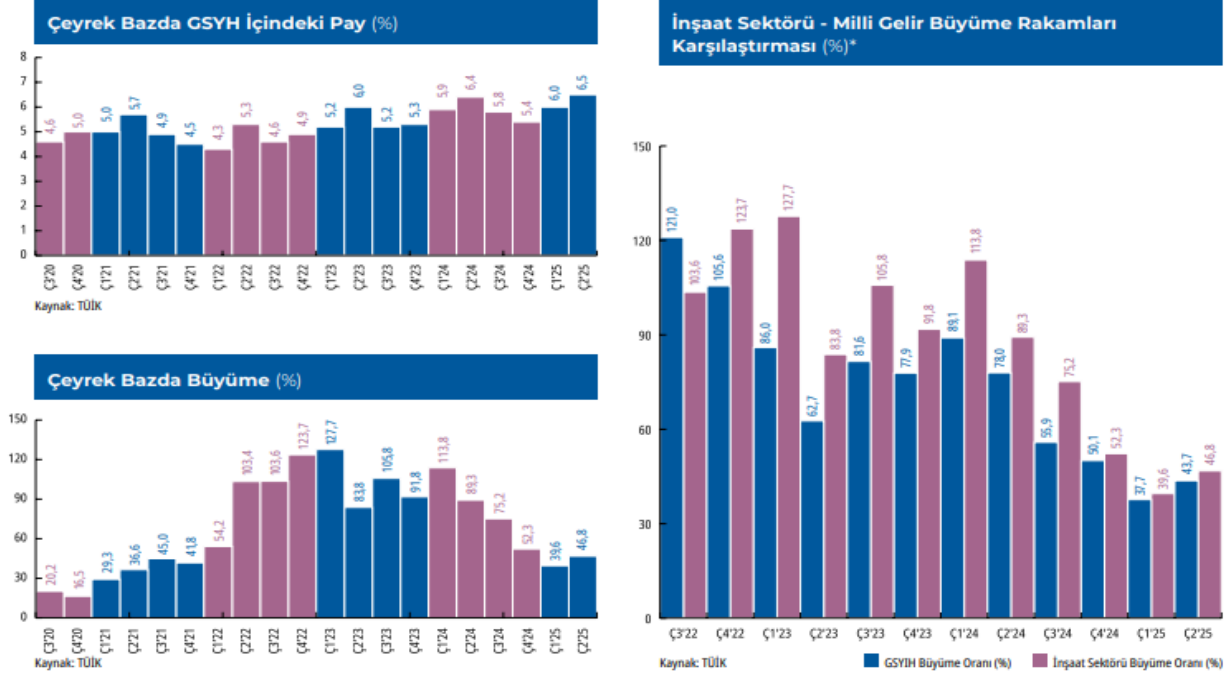
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





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

### Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

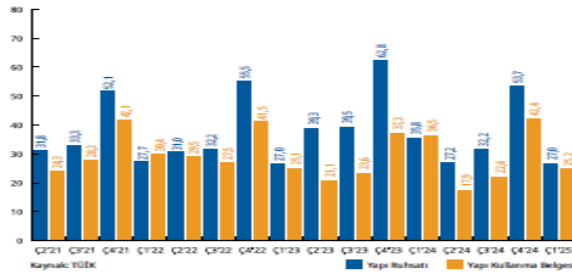
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe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

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

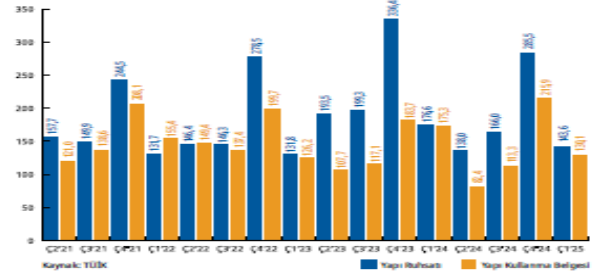
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

Yabancılar 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 yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

**Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları**  
Yüzölçümü (milyon m<sup>2</sup>)



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



**İnşaat Maliyet Endeksi**  
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

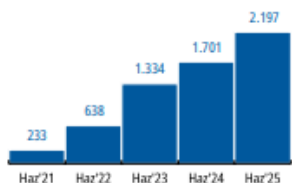
Kaynak: TÜİK

**İnşaat Maliyet Endeksi**  
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: Endeksa

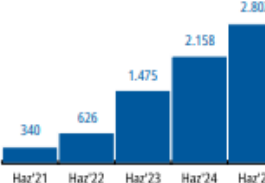
Endeks Değeri: Haziran 2025  
**2.197**

Aylık Nominal Değişim (%)  
**%3**

Yıllık Nominal Değişim (%)  
**%29**

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)  
**%2.097**

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



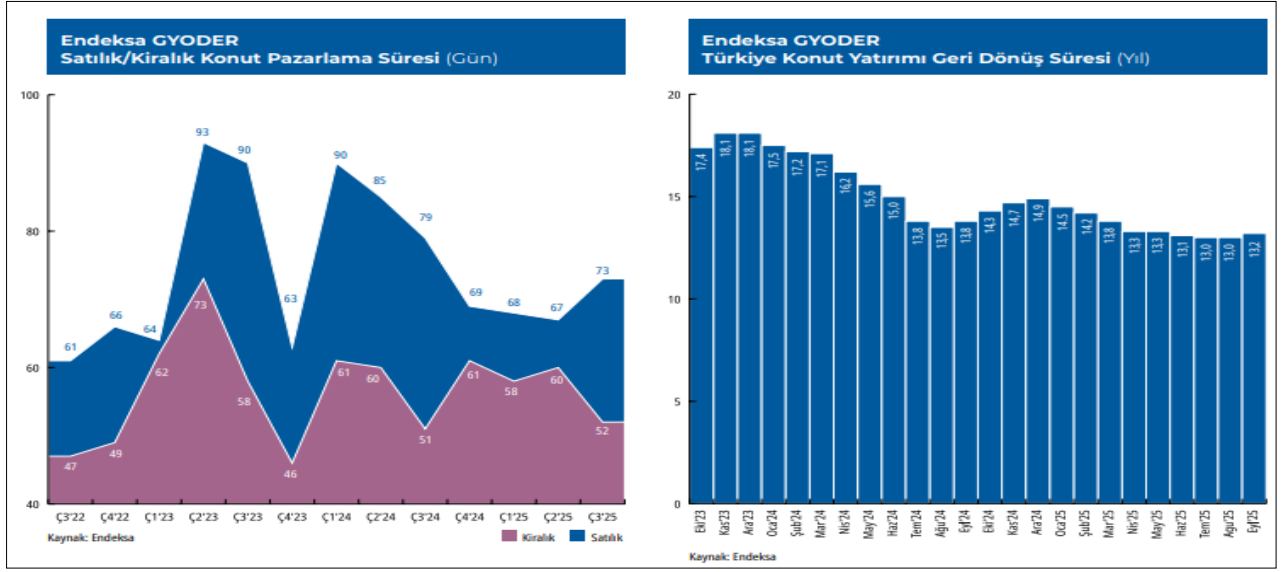
Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025  
**2.802**

Aylık Nominal Değişim (%)  
**%0**

Yıllık Nominal Değişim (%)  
**%30**

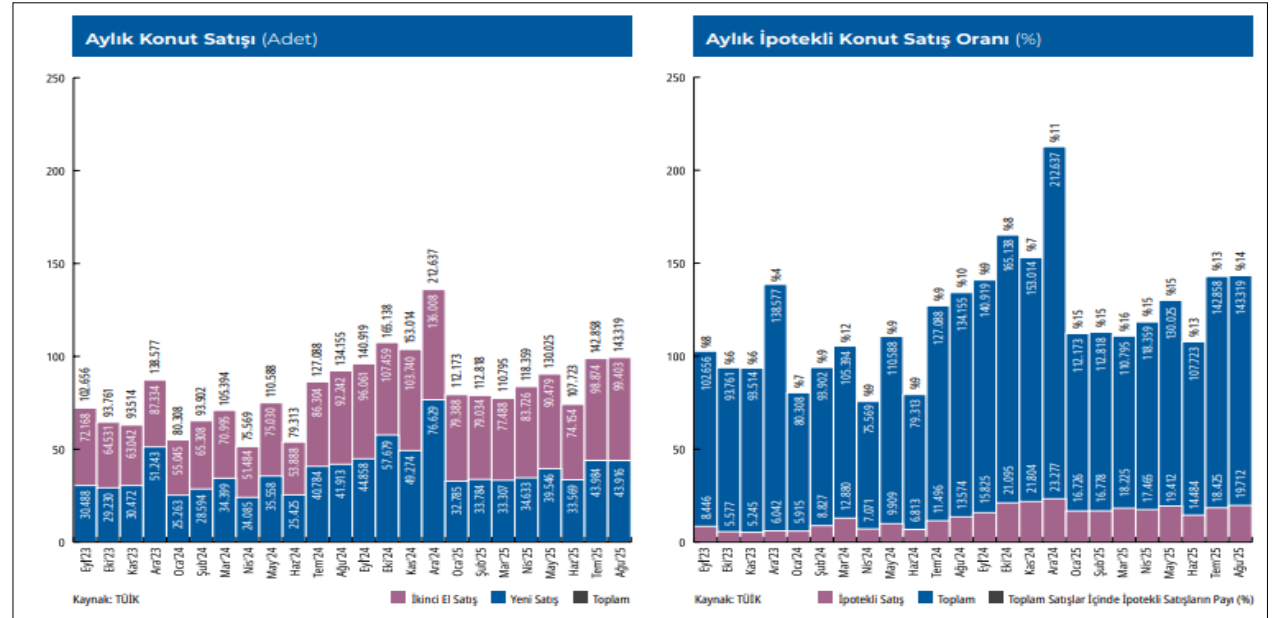
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)  
**%2.702**



| Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet) |         |         |         |         |                |         |         |         |         |                |         |         |         |         |                |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|---------|
|                                  | Ç'22    | Ç'22    | Ç'22    | Ç'22    | 2022<br>Toplam | Ç'23    | Ç'23    | Ç'23    | Ç'23    | 2023<br>Toplam | Ç'24    | Ç'24    | Ç'24    | Ç'24    | 2024<br>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.

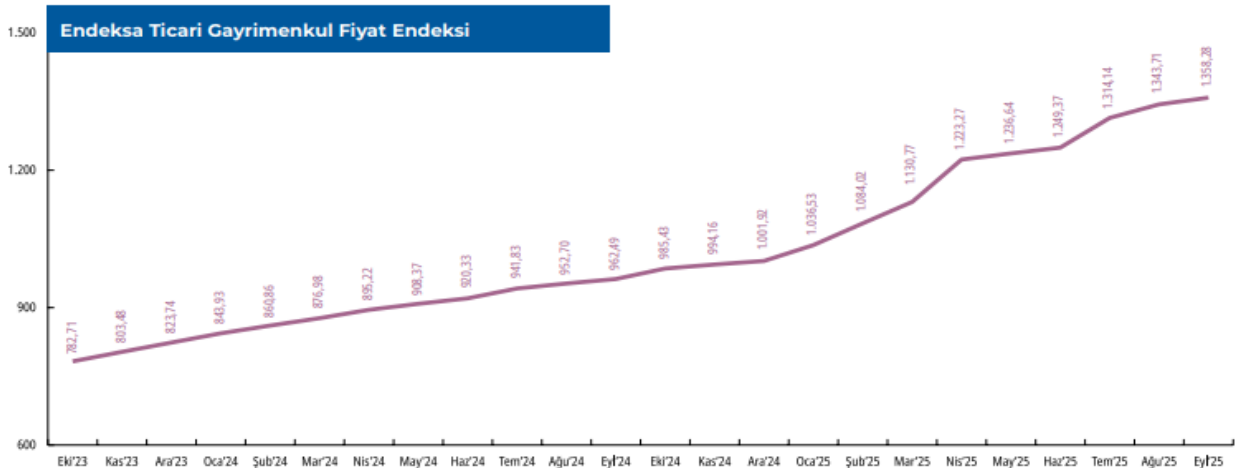
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalışıldığı 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 <sup>2</sup> ) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |
| 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 m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, Skyland), Borusan ENBW (2.516 m<sup>2</sup>, Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m<sup>2</sup>, Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m<sup>2</sup>, Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

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

#### BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

| ANA CADDE MAĞAZALARI | İ                  | ABD\$              | €                   | ABD\$                | BÜYÜME % |            |
|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------|------------|
|                      | M <sup>2</sup> /AY | M <sup>2</sup> /AY | M <sup>2</sup> /YIL | FT <sup>2</sup> /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<br>(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<br>(DEĞERLER BRÜT, %) | 2025  | 2025  | 2024  | 10 YIL |        |
|                                            | 1. Ç. | 2. Ç. | 3. Ç. | YÜKSEK | ÇEYREK |
| Türkiye                                    | 8.00  | 8.00  | 8.00  | 8.00   | 7.00   |

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

**Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı**

|                    | Ç1'25                      |                  |                                        | Ç2'25                      |                  |                                        | Ç3'25                      |                  |                                        |
|--------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------------|
| Avrupa Yakası      | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok (bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /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&amp;Wakefield TR International

\*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevkikiye bölgelerini kapsamaktadır.

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

\*\*\*Kağıthane- 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 <sup>2</sup> ) | 67.089 | 38.410 | 21.167 |
| [Prime] Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay)*          | 45     | 46     | 50     |
| [Prime] Birincil Getiri Oranı (%)                        | 7,25   | 7,25   | 7,25   |
| Toplam Stok (milyon, m <sup>2</sup> )                    | 7,18   | 7,18   | 7,21   |
| Boşluk Oranı (%)                                         | 9,83   | 9,98   | 10,08  |
| Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m <sup>2</sup> )        | 1,149  | 1,149  | 1,100  |
| Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m <sup>2</sup> ) | 2.702  | 2.702  | 2.702  |

Kaynak: Cushman&amp;Wakefield TR International

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

**4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

**4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- \* Arsa niteliklidirler.
- \* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludurlar.
- \* 2433 ada 4-5-6-7 parseller hariç imarlı parseller olup, imarlı yollara cephelidir.
- \* Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Hisseli mülkiyetlerdir.
- \* 2433 ada 4-5-6-7 parseller kamusal alan imarlıdır.
- \* Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır. Projeksiyon değerinin tesbitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Emsal Haritası



### Konut Emsalleri

</

\* ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

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

\* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**



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

**İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI**

|                                           | Daire Tipi     | Alanı             | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )  |
|-------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------|------------------------------------|
| Remax Rekor<br>0 (555) 088 07 10          | 3+1<br>9. kat  | 120m <sup>2</sup> | 16.200.000 TL | 135.000 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ayel Gayrimenkul<br>0 (534) 700 82 82     | 3+1<br>19. kat | 190m <sup>2</sup> | 26.500.000 TL | 139.474 TL/m <sup>2</sup>          |
| Key Gayrimenkul<br>0 (539) 457 09 06      | 2+1<br>24. kat | 138m <sup>2</sup> | 17.000.000 TL | 123.188 TL/m <sup>2</sup>          |
| Homeline Gayrimenkul<br>0 (533) 725 12 86 | 2+1<br>21. kat | 117m <sup>2</sup> | 12.900.000 TL | 110.256 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                  |                |                   |               | <b>126.979,63 TL/m<sup>2</sup></b> |

\* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



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

**İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI**

|                                           | Daire Tipi      | Alanı             | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )  |
|-------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|------------------------------------|
| Lotus GYD<br>0 (532) 646 46 47            | 1+1<br>30+. kat | 82m <sup>2</sup>  | 12.850.000 TL | 156.707 TL/m <sup>2</sup>          |
| Winner Gayrimenkul<br>0 (532) 586 82 76   | 3+1<br>3. kat   | 198m <sup>2</sup> | 29.000.000 TL | 146.465 TL/m <sup>2</sup>          |
| Queen Emlak<br>0 (533) 456 14 48          | 2+1<br>18. kat  | 120m <sup>2</sup> | 18.300.000 TL | 152.500 TL/m <sup>2</sup>          |
| Turyap Batı Atasehir<br>0 (532) 235 03 32 | 3+1<br>2. kat   | 214m <sup>2</sup> | 23.500.000 TL | 109.813 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                  |                 |                   |               | <b>141.371,26 TL/m<sup>2</sup></b> |

\* **METROPOL İSTANBUL**

Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 bloktan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M<sup>2</sup> büyüklükleri 44m<sup>2</sup> - 258 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.

**İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI**

|                                                   | Daire Tipi      | Alanı             | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )  |
|---------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|------------------------------------|
| İstanbul Kentsel Gayrimenkul<br>0 (532) 500 05 20 | 3+1<br>30+. kat | 225m <sup>2</sup> | 36.000.000 TL | 160.000 TL/m <sup>2</sup>          |
| Oğuzhan Gedik Gayrimenkul<br>0 (538) 208 13 71    | 1+1<br>22. kat  | 111m <sup>2</sup> | 17.750.000 TL | 159.910 TL/m <sup>2</sup>          |
| Acce Luxury<br>0 (554) 789 19 92                  | 2+1<br>18. kat  | 140m <sup>2</sup> | 28.500.000 TL | 203.571 TL/m <sup>2</sup>          |
| <b>Ortalama</b>                                   |                 |                   |               | <b>174.493,78 TL/m<sup>2</sup></b> |

**6 UPHILL COURT / TOWERS**

Batı Ataşehir'de hayata geçirilen projelerinden biri olan Uphill Court Ataşehir,Batı Ataşehir'in en yüksek noktasında toplam 100.000 m<sup>2</sup> 'lik alanda yükseliyor. 20 blok, 1.742 daire ve towers ile 60 m<sup>2</sup> 'den 400 m<sup>2</sup> 'ye kadar değişen farklı daire tiplerinin yer almaktadır.

**İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI**

| Satılık                                | Kat            | Alanı             | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )  |
|----------------------------------------|----------------|-------------------|---------------|------------------------------------|
| Turyap Batışehir<br>0 (532) 235 03 32  | 3+1<br>19. kat | 140m <sup>2</sup> | 18.500.000 TL | 132.143 TL/m <sup>2</sup>          |
| Çözüm Emlak<br>0 (534) 884 06 73       | 4+1<br>9. kat  | 200m <sup>2</sup> | 27.900.000 TL | 139.500 TL/m <sup>2</sup>          |
| Turyap Batışehir<br>0 (532) 235 03 32  | 3+1<br>7. kat  | 147m <sup>2</sup> | 19.500.000 TL | 132.653 TL/m <sup>2</sup>          |
| Lobby Gayrimenkul<br>0 (531) 011 78 78 | 1+1<br>3. kat  | 70m <sup>2</sup>  | 8.500.000 TL  | 121.429 TL/m <sup>2</sup>          |
|                                        |                |                   |               | <b>131.431,12 TL/m<sup>2</sup></b> |

\* **TRENDIST ATAŞEHİR**



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

**İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI**

|                                            | Daire Tipi     | Alanı             | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|
| Ataşehir Asedda Emlak<br>0 (549) 455 15 00 | 4+1<br>2. kat  | 155m <sup>2</sup> | 24.250.000 TL | 156.452 TL/m <sup>2</sup>         |
| Restate Partner<br>0 (532) 707 33 38       | 2+1<br>17. kat | 95m <sup>2</sup>  | 14.200.000 TL | 149.474 TL/m <sup>2</sup>         |
| City Global GYD<br>0 (542) 532 61 67       | 3+1<br>9. kat  | 144m <sup>2</sup> | 18.500.000 TL | 128.472 TL/m <sup>2</sup>         |
| Ortalama                                   |                |                   |               | 144.799,17 TL/m <sup>2</sup>      |

**Değerleme Konusu Projeden Emsaller**

**1 Mülk Gayrimenkul**

Tel 0 (553) 306 19 25

Koru Aura etabında 3. katta konumlu 3+1, 140 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire 26.500.000 TL bedel ile satılıktır. İnşaat devam etmektedir.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 140 .-M <sup>2</sup> | 26.500.000 .-TL | 189.286 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

**2 Finansşehir Expert**

Tel 0 (539) 273 07 96

Koru Aura etabında 5. katta konumlu 2+1, 96 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire 18.200.000 TL bedel ile satılıktır. İnşaat devam etmektedir.

|                |                     |                 |                             |
|----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 96 .-M <sup>2</sup> | 18.200.000 .-TL | 189.583 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|

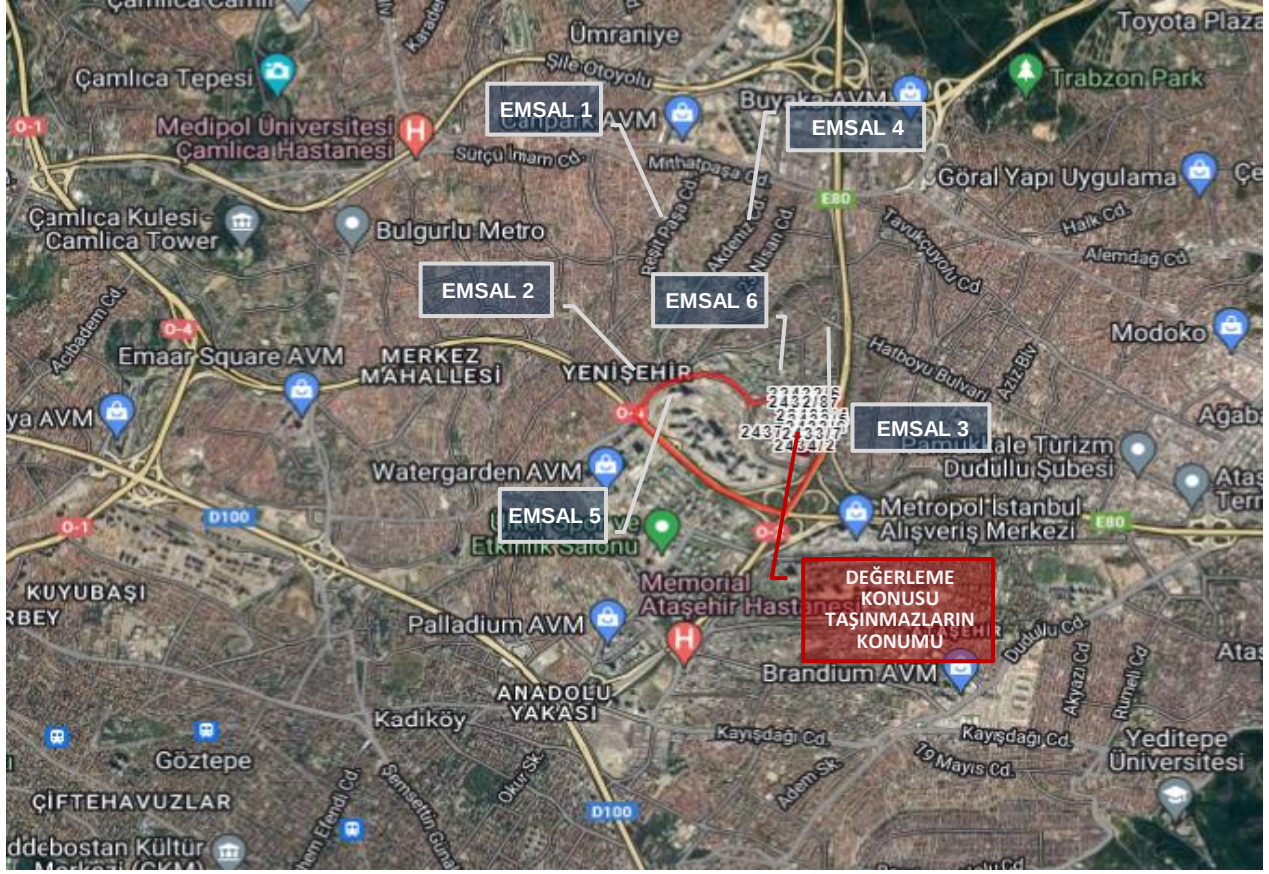
**3 Rightland Gayrimenkul**

Tel 0 (532) 478 57 41

Koru Aura etabında 2.katta konumlu 4+1, 169 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire 25.500.000 TL bedel ile satılıktır. İnşaat devam etmektedir.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 169 .-M <sup>2</sup> | 25.500.000 .-TL | 150.888 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

### Arsa Emsalleri



#### 1 Coldwell Banker Sözbir

Tel 0 (533) 057 09 29

Taşınmazın yakınında Atakent Mahallesinde Raşit Paşa Caddesi üzerinde 350 ada 28 parselde konumlu 908 m2 kullanım alanına sahip arsa 97.500.000 TL bedel ile satılıktır. Konut alanında kalmakta olup Emsal: 1,20 Taks: 0,30 ayırık nizam yapılaşma şartları bulunmaktadır. Parsel üzerinde 2 katlı ticari kullanımlı bina bulunmaktadır.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 908 .-M <sup>2</sup> | 97.500.000 .-TL | 107.379 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

#### 2 Sahibinden

Tel 0 (532) 257 94 94

Taşınmazın yakınında Çakmak Mahallesinde Atay Caddesi üzerinde 458 ada 21 parselde konumlu 304 m2 kullanım alanına sahip arsa 65.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konut alanında kalmakta olup 4 kat, ayırık nizam yapılaşma şartları bulunmaktadır. Parsel üzerinde 2 katlı eski bina bulunmaktadır.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 304 .-M <sup>2</sup> | 65.000.000 .-TL | 213.816 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

### 3 Engin Öz Çınar Emlak

Tel 0 (532) 583 91 54

Taşınmazın yakınında Site Mahallesinde Kayacan Sokak üzerinde 825 ada 21 parselde konumlu 340 m2 kullanım alanına sahip arsa 45.000.000 TL bedel ile satılıktır. Kısmen konut (240m2) ve kısmen çocuk oyun alanında (100m2) kalmakta olup ayrık nizam, 4 kat yapılaşma şartları bulunmaktadır.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 340 .-M <sup>2</sup> | 45.000.000 .-TL | 132.353 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

### 4 Remax Arena

Tel 0 (532) 264 07 53

Taşınmazın yakınında Atakent Mahallesinde Mithatpaşa Caddesi üzerinde 59 ada 20 parselde konumlu brüt 425 m2 kullanım alanına sahip arsa 59.000.000 TL bedel ile satılıktır. Ticaret+Konut alanında kalmakta olup ikiz nizam, 5 kat yapılaşma şartları bulunmaktadır. Net parselin alanı 260 m2'dir.

|                   |                      |                 |                             |
|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b>    | 425 .-M <sup>2</sup> | 59.000.000 .-TL | 138.824 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>NET PARSEL</b> | 260 .-M <sup>2</sup> | 59.000.000 .-TL | 226.923 .-TL/M <sup>2</sup> |

### 5 İnist Gayrimenkul

Tel 0 (532) 166 20 27

Taşınmazın yakınında Finanskent Mahallesinde 3004. Caddesi üzerinde 2385 ada 2 parselde konumlu 260 m2 kullanım alanına sahip arsa 32.000.000 TL bedel ile satılıktır. Ticaret+Konut alanında kalmakta olup Taks: 0,40-0,50 Emsal:0,65 ve 4 kat yapılaşma şartları bulunmaktadır.

|                |                      |                 |                             |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 260 .-M <sup>2</sup> | 32.000.000 .-TL | 123.077 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|

### 6 Reform Real Estate

Tel 0 533 722 16 55

Taşınmazlar ile aynı mahallede 347 ada 8 parselde konumlu 450 m2 kullanım alanına sahip arsa 25.000.000 TL bedel ile satılıktır. Planda kamusal eğitim alanında kalmaktadır. Uzun süredir satışta olduğu bilgisi edinilmiştir.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 450 .-M <sup>2</sup> | 25.000.000 .-TL | 55.556 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Bölgedeki konut-ofis-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m<sup>2</sup> değerleri bulunmuştur.

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

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

| SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (ARSA-TL) (2432 ADA 5 PARSEL) |                                                  |                     |                |                  |                     |                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|----------------|------------------|---------------------|--------------------------|
| BİLGİ                                                           | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ                  | E:1                 | E:2            | E:3              | E:4                 | E:5                      |
| SATIŞ FİYATI                                                    |                                                  | 97.500.000          | 65.000.000     | 45.000.000       | 59.000.000          | 32.000.000               |
| SATIŞ TARİHİ                                                    |                                                  | -                   | -              | -                | -                   | -                        |
| ZAMAN<br>DÜZELTMESİ                                             |                                                  | BENZER<br>0%        | BENZER<br>0%   | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%        | BENZER<br>0%             |
| ALAN                                                            | 5.918,68                                         | 908                 | 304            | 340              | 425                 | 260                      |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                                     |                                                  | 107.379             | 213.816        | 132.353          | 138.824             | 123.077                  |
| ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                                       |                                                  | KÜÇÜK<br>-15%       | KÜÇÜK<br>-20%  | KÜÇÜK<br>-20%    | KÜÇÜK<br>-20%       | KÜÇÜK<br>-20%            |
| İMAR KOŞULLARI                                                  | E:1,50                                           | E:1,20<br>Taks:0,30 | E:1,50         | Hmax:4 kat       | Hmax:5 kat          | E:0,65<br>Taks:0,40-0,50 |
| TAPILANMA<br>KOŞULLARINA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                 |                                                  | ORTA KÖTÜ<br>10%    | BENZER<br>0%   | KÖTÜ<br>20%      | KÖTÜ<br>20%         | KÖTÜ<br>20%              |
| FONKSİYON                                                       | Konut                                            | Konut               | Konut          | Konut + ÇOA      | Ticaret+Konut       | Ticaret+Konut            |
| FONKSİYONA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                               |                                                  | BENZER<br>0%        | BENZER<br>0%   | ORTA KÖTÜ<br>10% | ORTA İYİ<br>-10%    | ORTA İYİ<br>-10%         |
| MANZARA                                                         |                                                  | BENZER              | BENZER         | BENZER           | BENZER              | BENZER                   |
| MANZARAYA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                                |                                                  | 0%                  | 0%             | 0%               | 0%                  | 0%                       |
| KONUM                                                           |                                                  | ORTA KÖTÜ           | BENZER         | BENZER           | ORTA KÖTÜ           | ORTA KÖTÜ                |
| KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                                      |                                                  | 10%                 | 0%             | 0%               | 10%                 | 10%                      |
| DİĞER BİLGİLER                                                  | NİTELİKLİ PROJE<br>GELİŞTİRMEYE<br>UYGUN-HİSSELİ | KÖTÜ                | KÖTÜ           | KÖTÜ             | Brüt Parsel<br>KÖTÜ | KÖTÜ                     |
| DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                                                  | 20%                 | 20%            | 20%              | 20%                 | 20%                      |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                         |                                                  | -10%                | -10%           | -10%             | -10%                | -10%                     |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                                      |                                                  | 15%                 | -10%           | 19%              | 9%                  | 9%                       |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                                    | <b>151.700</b>                                   | <b>123.486</b>      | <b>192.434</b> | <b>156.851</b>   | <b>151.332</b>      | <b>134.166</b>           |

| SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) |                                 |                   |                    |                      |                   |                        |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
| BİLGİ                                                    | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | SARPHAN<br>FİNANS | VARYAP<br>MERİDİAN | METROPOL<br>İSTANBUL | ANDROMEDA<br>GOLD | FİNANSŞEHİR<br>Emsal 1 |
| SATIŞ FİYATI                                             |                                 | 15.500.000        | 18.300.000         | 36.000.000           | 28.500.000        | 26.500.000             |
| SATIŞ TARİHİ                                             |                                 | -                 | -                  | -                    | -                 | -                      |
| ZAMAN<br>DÜZELTMESİ                                      |                                 | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%           |
| ALAN                                                     | 100                             | 130               | 120                | 225                  | 226               | 140                    |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                              |                                 | 119.231           | 152.500            | 160.000              | 126.106           | 189.286                |
| ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                                |                                 | ORTA BÜYÜK<br>10% | ORTA BÜYÜK<br>10%  | ORTA BÜYÜK<br>15%    | ORTA BÜYÜK<br>15% | ORTA BÜYÜK<br>10%      |
| NİTELİĞİ                                                 | Konut                           |                   |                    |                      |                   |                        |
| NİTELİĞİNE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                        |                                 | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%           |
| KAT                                                      |                                 |                   |                    |                      |                   |                        |
| KATA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                                 |                                 | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%           |
| MANZARA                                                  |                                 |                   |                    |                      |                   |                        |
| MANZARAYA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                         |                                 | ORTA KÖTÜ<br>15%  | ORTA KÖTÜ<br>10%   | BENZER<br>0%         | ORTA KÖTÜ<br>15%  | ORTA KÖTÜ<br>15%       |
| KONUM                                                    |                                 |                   |                    |                      |                   |                        |
| KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                               |                                 | KÖTÜ<br>20%       | ORTA KÖTÜ<br>10%   | KÖTÜ<br>15%          | KÖTÜ<br>20%       | BENZER<br>0%           |
| DİĞER BİLGİLER                                           |                                 |                   |                    |                      |                   |                        |
| DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                   |                                 | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%      | BENZER<br>-10%         |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                  |                                 | -5%               | -5%                | -5%                  | -5%               | -5%                    |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                               |                                 | 41%               | 26%                | 26%                  | 46%               | 11%                    |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                             | <b>190.700</b>                  | <b>167.519</b>    | <b>191.388</b>     | <b>200.800</b>       | <b>183.485</b>    | <b>210.107</b>         |

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 105.000- 200.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür.

Bölgede yer alan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin 105.000.-TL ile 180.000.-TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

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

2433 ada 4 parsel Sosyo Kültürel Tesis Alanında, 2433 Ada 5 parsel Resmi Kurum Alanında, 2433 ada 6 parsel Sağlık Tesis Alanında yer almaktadır. Kamusal parsel niteliğinde olan söz konusu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu durum dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir.

| <b>TAŞINMAZLARIN VE SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU</b>   |           |                          |                             |                       |                                                                |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ada No                                                                                         | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> )  | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (-TL) | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Alan | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değer |
| 2432                                                                                           | 5         | 5.918,68 m <sup>2</sup>  | 151.700 TL/ m <sup>2</sup>  | 897.864.000 TL        | 3.345,48 m <sup>2</sup>                                        | 507.510.144 TL                                                            |
| 2432                                                                                           | 6         | 5.210,90 m <sup>2</sup>  | 151.700 TL/ m <sup>2</sup>  | 790.494.000 TL        | 4.159,77 m <sup>2</sup>                                        | 631.038.185 TL                                                            |
| 2432                                                                                           | 7         | 5.336,94 m <sup>2</sup>  | 151.700 TL/ m <sup>2</sup>  | 809.614.000 TL        | 3.473,62 m <sup>2</sup>                                        | 526.947.834 TL                                                            |
| 2432                                                                                           | 8         | 6.187,41 m <sup>2</sup>  | 151.700 TL/ m <sup>2</sup>  | 938.630.000 TL        | 4.390,38 m <sup>2</sup>                                        | 666.020.560 TL                                                            |
| 2434                                                                                           | 2         | 7.272,30 m <sup>2</sup>  | 151.700 TL/ m <sup>2</sup>  | 1.103.208.000 TL      | 5.802,60 m <sup>2</sup>                                        | 880.254.260 TL                                                            |
| 2433                                                                                           | 4         | 3.807,35 m <sup>2</sup>  | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 118.028.000 TL        | 3.776,56 m <sup>2</sup>                                        | 117.073.449 TL                                                            |
| 2433                                                                                           | 5         | 1.983,19 m <sup>2</sup>  | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 61.479.000 TL         | 1.276,30 m <sup>2</sup>                                        | 39.565.323 TL                                                             |
| 2433                                                                                           | 6         | 2.821,16 m <sup>2</sup>  | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 87.456.000 TL         | 1.346,33 m <sup>2</sup>                                        | 41.736.311 TL                                                             |
| 2433                                                                                           | 7         | 718,24 m <sup>2</sup>    | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 22.265.000 TL         | 569,04 m <sup>2</sup>                                          | 17.639.817 TL                                                             |
| <b>TOPLAM DEĞER (-TL)</b>                                                                      |           | 39.256,17 m <sup>2</sup> |                             | 4.829.038.000 TL      | 28.140,08 m <sup>2</sup>                                       | 3.427.785.883 TL                                                          |
| <b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>                    |           |                          |                             |                       |                                                                | 3.427.785.883 TL                                                          |
| <b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)</b> |           |                          |                             |                       |                                                                | 3.427.786.000 TL                                                          |

\* 2433 ada 4-5-6-7 parseller kamusal alan imarlı olup, birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilirken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parseller için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu diğer 9 adet parsel için Ümraniye Belediyesi'nden alınan imar durumu bilgilerine istinaden emsal inşaat alanları hesaplanmış ve toplam satılabilir alanlar öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar için hesaplanan inşaat alanı bilgileri aşağıdaki gibidir:

| ADA  | PARSEL | FONKSİYON | ALAN                    | EMSAL | EMSAL İNŞAAT ALANI       | İLAVE ORANI | SATILABİLİR ALAN         |
|------|--------|-----------|-------------------------|-------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| 2432 | 5      | KONUT     | 5.918,68 m <sup>2</sup> | 1,50  | 8.878,02 m <sup>2</sup>  | 2,15        | 12.725,16 m <sup>2</sup> |
| 2432 | 6      | KONUT     | 5.210,90 m <sup>2</sup> | 1,50  | 7.816,35 m <sup>2</sup>  | 2,15        | 11.203,44 m <sup>2</sup> |
| 2432 | 7      | KONUT     | 5.336,94 m <sup>2</sup> | 1,50  | 8.005,41 m <sup>2</sup>  | 2,15        | 11.474,42 m <sup>2</sup> |
| 2432 | 8      | KONUT     | 6.187,41 m <sup>2</sup> | 1,50  | 9.281,12 m <sup>2</sup>  | 2,15        | 13.302,93 m <sup>2</sup> |
| 2434 | 2      | KONUT     | 7.272,30 m <sup>2</sup> | 1,50  | 10.908,45 m <sup>2</sup> | 2,15        | 15.635,45 m <sup>2</sup> |
| 2433 | 4      | KAMUSAL   | 3.807,35 m <sup>2</sup> |       | 0,00 m <sup>2</sup>      |             | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| 2433 | 5      | KAMUSAL   | 1.983,19 m <sup>2</sup> |       | 0,00 m <sup>2</sup>      |             | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| 2433 | 6      | KAMUSAL   | 2.821,16 m <sup>2</sup> |       | 0,00 m <sup>2</sup>      |             | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| 2433 | 7      | KAMUSAL   | 718,24 m <sup>2</sup>   |       | 0,00 m <sup>2</sup>      |             | 0,00 m <sup>2</sup>      |

\* Emsal İnşaat Alanları hesaplanırken parseller ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Parsellere ait hali hazırda herhangi bir tevhid işleminin yapılmamış olması nedeni ile tamamında imar durumunda belirtilmiş olan Emsal=1.50 olarak kabul edilmiştir.

\*Konut imarlı parseller için satılabilir alanın arsa alanının ortalama 2,15 katsayısına tekabül ettiği görülmüştür.

| KONUT İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| TOPLAM ARSA ADEDİ                 | : 5                        |
| TOPLAM ARSA ALANI                 | : 29.926,23 m <sup>2</sup> |
| TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI         | : 44.889,35 m <sup>2</sup> |
| TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI   | : 64.341,39 m <sup>2</sup> |

| KAMUSAL İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| TOPLAM ARSA ADEDİ                   | : 4                       |
| TOPLAM ARSA ALANI                   | : 9.329,94 m <sup>2</sup> |

### **İskonto Oranının Hesaplanması**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 3 yılın ortalaması yaklaşık %23 civarındadır.

### **Risk Primi**

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

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazların hisseli olması, henüz üzerlerinde proje geliştirilmemiş olması, uzun vadeli yatırım olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 23,00 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 5,00 olarak öngörülmüştür.

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

$$\begin{aligned} & \% 23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%28,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %28,00 olarak kabul edilmiştir

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Projenin 60 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış ve her dönem 1 takvim yılı olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek projede yer alacak bağımsız birimlerin toplam satışa esas konut alanı 64.341,39 m<sup>2</sup> 'dir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu konut ünitelerinin ilk yıl satış birim m<sup>2</sup> değeri ortalama 190.700.-TL olarak öngörülmüş gelecek dönemlerde %35 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

\* İndirgeme oranı %28,00 olarak kabul edilmiştir.

\* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek kat karşılığı oranının Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından % 40 olarak yapıldığı ancak, güncel piyasada bu oranların %50 civarında olacağı kanaati oluşmuştur. Nakit akışında piyasa verilerine yer verilerek kat karşılığı oranı %50 olarak öngörülmüştür. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 ının bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

| 9 ADET PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI |                               |                                          |                          |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Konut İmarlı Arsa Alanı                       | 29.926,23m <sup>2</sup>       | Emsal / KAKS                             | 1,50                     |
| Kamusal Alan İmarlı Arsa Alanı                | 9.329,94m <sup>2</sup>        | Emsal / KAKS                             |                          |
| <b>Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı =</b>      | <b>44.889,35m<sup>2</sup></b> | <b>Toplam Ticari Emsal İnşaat Alanı=</b> | <b>0,00</b>              |
|                                               |                               | Konut                                    | Ticaret                  |
| <b>Satışa Esas Alanı</b>                      |                               | <b>64.341,39m<sup>2</sup></b>            | <b>0,00m<sup>2</sup></b> |

| NAKİT AKIŞI                           |         |                   |                  |                  |                  |                  |                   |
|---------------------------------------|---------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| YATIRIM SÜRECİ                        | 60      |                   |                  |                  |                  |                  |                   |
|                                       |         | 1.dönem           | 2.dönem          | 3.dönem          | 4.dönem          | 5.dönem          | TOPLAM            |
| <b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>                |         |                   |                  |                  |                  |                  |                   |
| Konut Satışları Yıllara Dağılım Oranı | 100,00% | 40,00%            | 35,00%           | 10,00%           | 10,00%           | 5,00%            |                   |
| Satılan Konut Brüt Alan               |         | 25.737            | 22.519           | 6.434            | 6.434            | 3.217            | 64.341            |
| Ortalama Konut Birim Satış Fiyatı     |         | 190.700           | 257.445          | 347.551          | 469.194          | 633.411          |                   |
| Konut Satış Geliri                    |         | 4.907.961.572     | 5.797.529.607    | 2.236.189.991    | 3.018.856.488    | 2.037.728.130    |                   |
| <b>Nakit Akım</b>                     |         | 4.907.961.572 TL  | 5.797.529.607 TL | 2.236.189.991 TL | 3.018.856.488 TL | 2.037.728.130 TL | 17.998.265.790 TL |
| Net Bugünkü Değer (NPV)               |         | 10.156.843.333 TL |                  |                  |                  |                  |                   |
| İNDİRGEME ORANI                       |         | 27,50%            | 28,00%           | 28,50%           |                  |                  |                   |

|                                                               |  | KONUT ARSALARI             |
|---------------------------------------------------------------|--|----------------------------|
| Kat Karşılığı Oranı                                           |  | 50%                        |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)                                |  | 5.078.421.666              |
| Bugünkü Arsa Değeri (TL)                                      |  | 4.570.579.500              |
| Bugünkü Arsa m <sup>2</sup> birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |  | 152.728 TL/ m <sup>2</sup> |

| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE 9 ADET PARSELİN DEĞERİ                                |        |           |                          |                             |                  |                                 |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|--------------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|
| ADA                                                                                    | PARSEL | FONKSİYON | ALAN                     | BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ | PARSELİN DEĞERİ  | SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN | SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK DEĞER |
| 2432                                                                                   | 5      | KONUT     | 5.918,68 m <sup>2</sup>  | 152.728 TL/ m <sup>2</sup>  | 903.949.000 TL   | 3.345,48 m <sup>2</sup>         | 510.949.639 TL                             |
| 2432                                                                                   | 6      | KONUT     | 5.210,90 m <sup>2</sup>  | 152.728 TL/ m <sup>2</sup>  | 795.851.000 TL   | 4.159,77 m <sup>2</sup>         | 635.314.589 TL                             |
| 2432                                                                                   | 7      | KONUT     | 5.336,94 m <sup>2</sup>  | 152.728 TL/ m <sup>2</sup>  | 815.101.000 TL   | 3.473,62 m <sup>2</sup>         | 530.519.120 TL                             |
| 2432                                                                                   | 8      | KONUT     | 6.187,41 m <sup>2</sup>  | 152.728 TL/ m <sup>2</sup>  | 944.992.000 TL   | 4.390,38 m <sup>2</sup>         | 670.534.823 TL                             |
| 2434                                                                                   | 2      | KONUT     | 7.272,30 m <sup>2</sup>  | 152.728 TL/ m <sup>2</sup>  | 1.110.685.000 TL | 5.802,60 m <sup>2</sup>         | 886.220.189 TL                             |
| 2433                                                                                   | 4      | KAMUSAL   | 3.807,35 m <sup>2</sup>  | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 118.028.000 TL   | 3.776,56 m <sup>2</sup>         | 117.073.449 TL                             |
| 2433                                                                                   | 5      | KAMUSAL   | 1.983,19 m <sup>2</sup>  | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 61.479.000 TL    | 1.276,30 m <sup>2</sup>         | 39.565.323 TL                              |
| 2433                                                                                   | 6      | KAMUSAL   | 2.821,16 m <sup>2</sup>  | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 87.456.000 TL    | 1.346,33 m <sup>2</sup>         | 41.736.311 TL                              |
| 2433                                                                                   | 7      | KAMUSAL   | 718,24 m <sup>2</sup>    | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 22.265.000 TL    | 569,04 m <sup>2</sup>           | 17.639.817 TL                              |
| TOPLAM DEĞER (.-TL)                                                                    |        |           | 39.256,17 m <sup>2</sup> |                             | 4.859.806.000 TL | 28.140,08 m <sup>2</sup>        | 3.449.553.261 TL                           |
| SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)              |        |           |                          |                             |                  |                                 | 3.449.553.261 TL                           |
| SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL) |        |           |                          |                             |                  |                                 | 3.449.554.000 TL                           |

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

|                                                                                                                           |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>9 ADET PARSELİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ</b>                                                                               | <b>4.829.038.000 TL</b> |
| <b>9 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ</b> | <b>3.427.786.000 TL</b> |

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

|                                                                                                                    |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>9 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ</b>                                                                               | <b>4.859.806.000 TL</b> |
| <b>9 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b> | <b>3.449.554.000 TL</b> |

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında alınan ruhsatlar göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile piyasa yaklaşımı yönteminde değere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerleme çalışması kapsamının dışındadır. Taşınmazların her biri için münferit değerler rapor içerisinde belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş güncel bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup paylaşım oranları öngörülmüştür.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazların niteliği arsa olup, bir kısmı üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar iş bu değerleme çalışması kapsamının dışındadır.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazların niteliği arsa olup, kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

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

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamakta olup, parsellerin bazılarında diğer hissedarlara ait konut tipi ruhsatsız binalar yer almaktadır. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerlendirme çalışması kapsamının dışındadır. 9 adet parselde müşterinin sahip olduğu hisselerin "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında bir engel bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 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." denilmekte olup, 2433 ada 5 parsel üzerinde yer alan 1978 tarihli pay kuponu lehine ipotek şerhi çok eski tarihli olup geçerliliği bulunmamaktadır. Terkin edilmesi önerilmektedir.

Tebliğin 22-1-j maddesinde “Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.” denilmektedir. Rapor’un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait olan hisselerin bir kısmı üzerinde ihtiyati tedbir şerhleri bulunmaktadır. Bu şerhler müşterinin söz konusu hisseleri üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerhler söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, hisselerin devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu hisselerin portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar hisseli mülkiyet olup ortaklığın giderilmesi, izale-i şuyu davalarına ilişkin şerhler bulunmaktadır. Hisseli mülkiyetin giderilmesi için konulan şerhler, söz konusu hisselerin portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu taşınmazların **9 ADET TAŞINMAZIN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ**

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

**3.427.786.000 .-TL**

(Üç Milyar Dört Yüz Yirmi Yedi Milyon Yedi Yüz Seksen Altı Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**3.770.564.600 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| 9 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE<br>TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| TL                                                                                                             | TL            |
| ( KDV HARİÇ )                                                                                                  | ( KDV DAHİL ) |
| 3.427.786.000                                                                                                  | 3.770.564.600 |

| Ada No                                                                                         | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> )  | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Mevcut Değeri (TL) | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Alan | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değer |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2432                                                                                           | 5         | 5.918,68 m <sup>2</sup>  | 151.700 TL/ m <sup>2</sup>  | 897.864.000 TL     | 3.345,48 m <sup>2</sup>                                        | 507.510.144 TL                                                            |
| 2432                                                                                           | 6         | 5.210,90 m <sup>2</sup>  | 151.700 TL/ m <sup>2</sup>  | 790.494.000 TL     | 4.159,77 m <sup>2</sup>                                        | 631.038.185 TL                                                            |
| 2432                                                                                           | 7         | 5.336,94 m <sup>2</sup>  | 151.700 TL/ m <sup>2</sup>  | 809.614.000 TL     | 3.473,62 m <sup>2</sup>                                        | 526.947.834 TL                                                            |
| 2432                                                                                           | 8         | 6.187,41 m <sup>2</sup>  | 151.700 TL/ m <sup>2</sup>  | 938.630.000 TL     | 4.390,38 m <sup>2</sup>                                        | 666.020.560 TL                                                            |
| 2434                                                                                           | 2         | 7.272,30 m <sup>2</sup>  | 151.700 TL/ m <sup>2</sup>  | 1.103.208.000 TL   | 5.802,60 m <sup>2</sup>                                        | 880.254.260 TL                                                            |
| 2433                                                                                           | 4         | 3.807,35 m <sup>2</sup>  | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 118.028.000 TL     | 3.776,56 m <sup>2</sup>                                        | 117.073.449 TL                                                            |
| 2433                                                                                           | 5         | 1.983,19 m <sup>2</sup>  | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 61.479.000 TL      | 1.276,30 m <sup>2</sup>                                        | 39.565.323 TL                                                             |
| 2433                                                                                           | 6         | 2.821,16 m <sup>2</sup>  | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 87.456.000 TL      | 1.346,33 m <sup>2</sup>                                        | 41.736.311 TL                                                             |
| 2433                                                                                           | 7         | 718,24 m <sup>2</sup>    | 31.000 TL/ m <sup>2</sup>   | 22.265.000 TL      | 569,04 m <sup>2</sup>                                          | 17.639.817 TL                                                             |
| <b>TOPLAM DEĞER (.-TL)</b>                                                                     |           | 39.256,17 m <sup>2</sup> |                             | 4.829.038.000 TL   | 28.140,08 m <sup>2</sup>                                       | 3.427.785.883 TL                                                          |
| <b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>                    |           |                          |                             |                    |                                                                | 3.427.785.883 TL                                                          |
| <b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)</b> |           |                          |                             |                    |                                                                | 3.427.786.000 TL                                                          |

**Değerleme Uzman Yardımcısı**



**Buket BOZACI**  
SPK Lisans No: 926667

**Değerleme Uzmanı**



**Çiğdem HATACIKOĞLU**  
SPK Lisans No: 411409

**Değerleme Uzmanı**



**Gizem GEREGÜL EVLEK**  
SPK Lisans No: 409558

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**  
SPK Lisans No: 402003

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