

**İSTANBUL İLİ
SANCAKTEPE İLÇESİ
SAMANDIRA MAHALLESİ**

6258 ADA / 25 PARSEL

**“5 ADET DÜKKÂN –
1 ADET KONUT”**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2026

RAPOR NO: 2025-070

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	12
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	13
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	15
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	15
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	21
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	24
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	25
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	28
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	28
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	33
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	33
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	33
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)	34
7. SONUÇ	36
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.b. Nihai Değer Takdiri	36
8. RAPOR EKLERİ.....	37
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	37
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	37
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	37

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi mülkiyetindeki; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan 6 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Veysel Karani Mahallesi, Gülhane Caddesi, Aydos Country Sancaktepe – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/1
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2026 / 2025-070
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No:403343)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUÇLARI

TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ

	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	111.216.000,00 TL	2.587.020,23 USD	2.204.479,68 EUR

(*) 31.12.2025 Tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile değerlendirme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

08.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-070

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No: 403343) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 29.12.2025 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	06.01.2025		--	
Rapor No	2024-SPK-034		--	
Değer	83.865.000,00 TL		--	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	--	--
	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	--	--

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16
Bağcılar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>
Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerleme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, Sinpaş Genel Müdürlük PK:34349
Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 54 10 E-Mail: investorrelations@sinpasgyo.com.tr
Web : <https://sinpasgyo.com/>
GYO Dönüşüm Tarihi : 22.05.2007
Kayıtlı Sermaye Tavanı: 20.000.000.000 TL
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye: 4.000.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** ve **Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, **6258 Ada, 25 Parselde** bulunan **6 bağımsız bölümün; pazar değerinin belirlenmesi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin** talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS’ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan “Pazar değeri” dir. Bu tanıma göre “**Pazar Değeri**”; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullanılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmaz; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, **6258 Ada 25 Parselde bulunan 6 adet** bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde bulunan Sinpaş Egeboyu Projesi'nde yer almaktadır. Etrafında siteler, boş arsalar ve sanayi tesisleri yer alan taşınmazların yakın çevresinde; Sinpaş Lagün Sitesi, Ağaoğlu My Village Sitesi, Sinpaş Köyceğiz ve Sinpaş Kelebekia Projeleri bulunmaktadır.

• Taşınmaza Ulaşım:

Taşınmazın içinde yer aldığı Sinpaş Egeboyu Projesi; Sekmen Caddesi ile Ulubatlı Hasan Caddesi kesişim noktasına yaklaşık 1,5 km mesafede yer almaktadır. Araçla Sekmen Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlenirken sağa Ulubatlı Hasan Caddesi'ne dönülür. 900 m ilerledikten sonra Osmangazi Caddesi'ne gitmek için sağ şeritte kalınarak sol yola geçiş yapılır. Osmangazi Caddesi'nde hemen ilk sağa sapılarak Lale Caddesi'ne varılır. 200 m kuzey istikametinde ilerledikten Egeboyu Sitesi girişine ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| ○ Sancaktepe Metro | : 210 m |
| ○ Meydan Park | : 240 m |
| ○ Ağaoğlu My Village | : 310 m |
| ○ Sinpaş Metrolife | : 350 m |
| ○ Sancaktepe Belediyesi | : 350 m |
| ○ Recep Tayyip Erdoğan Kongre Merkezi | : 410 m |
| ○ Sinpaş Lagün Sitesi | : 640 m |
| ○ Sinpaş Köyceğiz Sitesi | : 700 m |
| ○ Sinpaş Kelebekia Premium | : 700 m |
| ○ Samandıra Hava Üssü | : 870 m |

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 15.12.2025 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Mahalle	Samandıra
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	6258
Parsel No	25
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	40.548,80 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	2 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı 1 Adet 9 Katlı 1 Adet 10 Katlı 3 Adet 11 Katlı 3 Adet 12 Katlı 4 Adet 13 Katlı 2 Adet 14 Katlı 1 Adet 2 Katlı Bina 1 Adet 3 Katlı Ticarethane 2 Adet 2 Katlı Otoparkı olan Bina ve Arsası
Malik / Hisse Oranı	Tablo 1

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S. NO.	BLOK NO.	KAT NO.	B.B. NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
1	G	9	44	DAİRE	86689860	229/22654	40/40549
2	TİCARİ	Zemin	17	Dükkân	86690436	232/23013	35/40549
3	TİCARİ	Zemin	18	Dükkân	86690447	232/23014	854/40549
4	TİCARİ	Zemin	19	Dükkân	86690449	232/23015	713/40549
5	TİCARİ	Zemin	20	Dükkân	86690450	232/23016	20/40549
6	TİCARİ	Zemin	28	Dükkân	86690459	232/23024	22/40549

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından 15.12.2025 tarihinde alınan ve örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (06.03.2015 tarih, 4881 yevmiye)
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: aşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (11.12.2014 tarih, 25035 yevmiye)
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Yönetim Planı kabul edilmiştir. (15.10.2014 tarihli, 17.10.2014 tarih 20306 yevmiye)
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Samandıra Mahallesi 6258 Ada 26 Parsel için, 6258 Ada 25 Parsel maliki lehine 29 (yirmi dokuz) yıl süreli üst hakkı tesis edilmiştir. (02.08.2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme; 08.01.2014 tarih 309 yevmiye)
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	EKLENTİ BİLGİLERİ
<i>Ticari-18 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde</i>	Eklenti: 1. Bodrum Kat Depo – 1 nolu Depo (Otopark-2) (Tip: Depo) (17.10.2014 tarih, 20306 yevmiye)
<i>Ticari-19 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde</i>	Eklenti: 1. ve 2. Bodrum Katlarda, kütük sayfasında, projede ve liste beyanında gösterildiği üzere 124 adet depo (Tip: Depo) (17.10.2014 tarih, 20306 yevmiye)
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ŞERH BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır. (26.06.2014 tarih, 12723 yevmiye)
<i>Ticari-18 ve Ticari-19 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde</i>	Finansal Kiralama Şerhi: SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile ARI Finansal Kiralama Anonim Şirketi arasında düzenlenen 31.12.2024 tarih ve 61416 sayılı sözleşmeye istinaden finansal kiralama şerhi bulunmaktadır. (16.04.2025 tarih, 13284 yevmiye)
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ
<i>Ticari-17, Ticari-18, Ticari-19, Ticari-20 ve Ticari-28 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde</i>	Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine 1/0 derece, 15.000.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır. (26.08.2019 tarih, 20951 yevmiye)
<i>Ticari-17, Ticari-18, Ticari-19, Ticari-20 ve Ticari-28 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde</i>	Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine 2/0 derece, 100.000.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır. (21.12.2022 tarih, 43030 yevmiye)
<i>Ticari-18 ve Ticari-19 Nolu Bağımsız Bölümler Üzerinde</i>	SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 3/0 derece, 450.000.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır. (22.04.2025 tarih, 14091 yevmiye)
MÜLKİYET BİLGİLERİ	
- SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetinde bulunan Ticari Alan B.B. 17, B.B. 20 ve B.B. 28, 1/1 pay ile Kat İrtifakı Tesisi yoluyla 17.10.2014 tarih ve 20306 yevmiye numarası ile edinilmiştir. - ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetinde bulunan Ticari Alan B.B. 18 ve B.B. 19, 1/1 pay ile 6361 sayılı Kanun kapsamında Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi yoluyla 16.04.2025 tarih ve 13284 yevmiye	

numarası ile; ayrıca **G Blok 9. Kat 44 No'lu Konut, 1/1 pay ile Satış** yoluyla **28.09.2017 tarih ve 23331 yevmiye** numarası ile edinilmiştir.

- Tapu kayıtlarına konulan “kat mülkiyeti tesisi”, “yönetim planı” ve “eklentilere ilişkin bilgiler” gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Beyanlar hanesinde; taşınmazın **kat mülkiyetine geçirilmiş olduğuna** ilişkin kayıtlar ile **yönetim planının kabul edildiğine** dair beyanların yer aldığı görülmüştür. Söz konusu beyanlar, taşınmazın hukuki statüsünü tanımlayan ve **uyarma/belirtme niteliği taşıyan rutin tapu kayıtları** olup, taşınmazın devrine, satışına ve pazarlanabilirliğine **doğrudan engel teşkil etmemektedir**.
- Ayrıca, Samandıra Mahallesi 6258 Ada 26 Parsel üzerinde, **6258 Ada 25 Parsel maliki lehine 29 yıl süreli üst hakkı tesis edildiği** tespit edilmiştir. Bahse konu üst hakkı, belirli süre ile sınırlı bir ayni hak niteliğinde olup, taşınmazın kullanımına ve hukuki tasarruflarına **üst hakkı süresi ve kapsamı ile sınırlı olmak üzere etkide bulunabilecek** niteliktedir.
- Eklenti bilgileri kapsamında; bodrum katlarda konumlu depo alanlarının tapu kütüğünde **proje ve liste beyanlarına uygun şekilde eklenti olarak tanımlandığı** görülmüş olup, bu kayıtların taşınmazın kullanım ve değerine **olumsuz bir etkisinin bulunmadığı** değerlendirilmiştir.
- Şerhler hanesinde; **sembolik bedelli (0,01 TL) kira sözleşmesi ile SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ARI Finansal Kiralama A.Ş. arasında düzenlenen sözleşmeye istinaden tesis edilmiş finansal kiralama şerhi** bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu şerhler, uygulamada sıkça karşılaşılan ve hukuki/finansal işlemler kapsamında tesis edilen kayıtlar olup, mevcut haliyle taşınmazın devrine **tek başına engel teşkil etmemekle birlikte**, finansal kiralama şerhinin **kaldırılması veya ilgili tarafların muvafakati** olmaksızın tasarruf işlemlerinin sınırlandırılabilceği değerlendirilmiştir.
- Rehinler hanesinde ise; Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine **1. ve 2. derecede**, SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine **3. derecede** olmak üzere toplam **yüksek tutarlı ipotek kayıtlarının** bulunduğu tespit edilmiştir. Bahse konu ipotekler, taşınmazın **serbest irade ile devrine ve satılmasına engel teşkil etmemekle birlikte**, satış ve devir işlemlerinin **ipotek alacaklılarının onayı veya ipoteklerin fekki** sonrasında mümkün olacağı hususu göz önünde bulundurulmalıdır.
- Değerlemeye konu taşınmazların ipotekle ilgili prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilmelerine ilişkin bir sınırlama yoktur.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme 6.h. maddesinde ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

- TKGM Web Tapu portalından 09.10.2024 ve 22.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar tapuya;
- G/54, TİCARİ/17, TİCARİ/18, TİCARİ/19, TİCARİ/20, TİCARİ/28:** 17/10/2014 tarih ve 20306 yevmiye numarası ile “Kat İrtifak Tesisi”, yolu ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kaydedilmiştir.
- G/44:** 28/09/2017 tarih ve 23331 yevmiye numarası ile “Satış”, yolu ile ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına kaydedilmiştir.
- İstanbul İli, Sancaktepe İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile müşteriden edinilen bilgiye göre taşınmazların imar ve hukuki durumunda son 3 yıl içinde herhangi yukarıda belirtilen mülkiyet tescilleri dışında bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmî yazıya göre; değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu **İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada 25 parsel, 15.02.2010 – 18.03.2016** tasdik tarihli **1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı** kapsamında değerlendirilmektedir. Söz konusu parselin kısmen **“İdari Tesis Alanı”**, büyük çoğunluğunun ise **TAKS: 0,50 – KAKS: 1,65 – 6 kat yapılaşma koşullarına sahip “Ticaret + Konut (T+K4) Alanı”** lejantında kaldığı tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin **yazılı imar durumu belgesi**, yetkili idare olan **Sancaktepe Belediyesi’nden talep edilmiş** olmakla birlikte; söz konusu belgenin **rapor hazırlama süresi içerisinde idare tarafından yazılı olarak temin edilememesi** nedeniyle, imar durumu değerlendirmesi; **değerleme kuruluşu arşivinde yer alan bilgi ve belgeler** ile **Sancaktepe Belediyesi’ne ait resmî internet sitesi üzerinden erişilen e-İmar Planı sistemi kapsamında yayımlanan güncel plan verileri** esas alınarak yapılmıştır.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

YAPI RUHSATLARI						
B.No.	Tarih - No	Niteliği	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
G BLOK	31.05.2012 – 545625-5905	Yeni Yapı	IV-A	46	13	3.788,39
Tic.Blok	31.05.2012 – 545625-5921	Yeni Yapı	III-B	28	3	5.886,78
G BLOK	27.02.2014 – 811548-0490	Yeni Yapı	IV-A	56	13	4.577,26
Tic.Blok	27.02.2014 – 811549-3491	Yeni Yapı	III-B	28	3	5.949,75

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
B.No.	Tarih - No	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
G BLOK	22.12.2014 – 970668 - 180	IV-A	56	13	4.577,26
TİCARİ BLOK	30.12.2014 – 975746 - 251	III-A	137	28	5.949,75

AÇIKLAMA

- G BLOK**
- Yapı Ruhsatı:** 27.02.2014 tarih ve 811548-0490 numaralı Tadilat(kat ilavesi) Yapı Ruhsatı; **56 bağımsız bölüm**, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 12 kat olmak üzere toplam **13 kat**, bağımsız bölüm alanı 3.685,60 m², ortak alanlar 891,66 m² olmak üzere toplam **4.577,26 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
- Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 22.12.2014 tarih ve 970668 - 180 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi; 27.02.2014 tarih ve 811548-0490 numaralı Tadilat Ruhsatı ile uyumludur.
- Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

• **TİCARİ BLOK**

- **Yapı Ruhsatı:** 27.02.2014 tarih ve 811549-3491 numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı; **28 bağımsız bölüm**, yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 1 kat olmak üzere toplam **3 kat**, bağımsız bölüm alanı 4.443,67 m², ortak alanlar 1.506,08 m² olmak üzere toplam **5.949,75 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 30.12.2014 tarih ve 975746 - 251 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi; 27.02.2014 tarih ve 811549-3491 numaralı Tadilat Ruhsatı ile uyumludur.
- Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkulün Yapı Denetim işleri; Bahçelievler Mah. Ömür Sokak No:9/4 Bahçelievler/İstanbul adresinde yer alan Temeltaş Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

--

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası eklerde mevcuttur.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km² alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Sanayi bakımından en gelişmiş şehirleri İstanbul, Kocaeli ve Bursa olmakla birlikte bölgenin tamamında yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Otomotiv ve otomotiv yedek parçası, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri ve beyaz eşya başlıca sanayi ürünleri olarak sayılabilir. Türkiye sanayi üretiminin yaklaşık 1/3'ünden fazlasını karşılayan Marmara Bölgesi enerji tüketiminin de yine yaklaşık 1/3'ünü yapar. Bölge turizm geliri açısından da yaklaşık %48 ile ilk sırada yer alır.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ekili alanların yaklaşık yarısında buğday yetiştirilmekte olup; şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği yetiştirilen diğer başlıca tarım ürünleridir. Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur. Ormanlık alan oranı %11,5'tir. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır.

4.a.2. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir. İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 13 Şubat 2020 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – Most Economically Influential Cities in the World, 2020" raporuna göre İstanbul 20. sırada yer almaktadır.¹ Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.²

¹ <https://ceoworld.biz/2020/02/13/most-economically-influential-cities-in-the-world-2020/>

² [World City Populations 2023 \(worldpopulationreview.com\)](https://www.worldpopulationreview.com/)

Most economically influential cities in the world, 2020

Show 50 entries Search:

Rank	City	Country	Economic Power	Financial Clout	People and Politics	Quality of Life	Competitiveness
1	London	UK	85.97	98.53	99.06	71.78	72.15
2	New York	US	85.7	98.39	98.13	68.04	67.22
3	Tokyo	Japan	85.65	98.28	96.75	67.16	65.15
4	Paris	France	85.33	95.71	96.53	66.39	64.32
5	Singapore	Singapore	85.31	95.26	96.15	66.06	60.53
6	Berlin	Germany	85.24	94.87	94.4	65.27	59.76
7	Shanghai	China	84.4	93.85	93.69	64.14	59.76
8	Brussels	Belgium	84.28	91.58	92.08	63.2	57.77
9	New Delhi	India	84.13	90.95	91.26	61.3	57.65
10	Toronto	Canada	84.09	90.86	91.23	60.97	57.38
11	Washington DC	US	84.01	89.96	90.66	60.66	56.31
12	Moscow	Russia	83.46	89.43	90.3	60.25	56.29
13	Sydney	Australia	82.8	88.38	89.67	59.85	56.2
14	Dubai	United Arab Emirates	82.77	87.35	89.11	59.65	55.98
15	Riyadh	Saudi Arabia	82.23	87.08	88.73	58.8	55.89
16	Tel Aviv	Israel	81.84	87	88.52	58.59	55.73
17	Zurich	Switzerland	81.6	86.49	88.23	58.37	55.46
18	Sao Paulo	Brazil	81.24	85.32	87.76	58.1	55.37
19	Amsterdam	Netherlands	81.14	84.27	87.64	57.96	55.31
20	Istanbul	Turkey	81	83.8	87.62	57.3	55.19

World City Populations 2023

CSV JSON

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
1	Tokyo	Japan	37,194,105	37,274,002	-0.21%
2	Deli	India	32,941,309	32,085,780	2.73%
3	Shanghai	China	29,210,808	28,516,903	2.43%
4	Dhaka	Bangladesh	23,209,616	22,478,117	3.25%
5	Sao Paulo	Brazil	22,619,736	22,429,799	0.85%
6	Mexico City	Mexico	22,281,442	22,085,138	0.89%
7	Cairo	Egypt	22,183,201	21,750,020	1.99%
8	Beijing	China	21,786,214	21,333,331	2.03%
9	Mumbai	India	21,296,517	20,961,473	1.6%
10	Osaka	Japan	19,013,434	19,058,857	-0.24%

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
11	Chengqing	China	17,340,704	16,874,741	2.76%
12	Karachi	Pakistan	17,296,230	16,838,960	2.36%
13	Kinshasa	DR Congo	16,315,534	15,628,085	4.4%
14	Lagos	Nigeria	15,945,912	15,387,639	3.63%
15	Istanbul	Turkey	15,847,768	15,636,243	1.35%
16	Buenos Aires	Argentina	15,490,415	15,389,919	0.78%
17	Kolkata	India	15,332,793	15,133,888	1.31%
18	Manila	Philippines	14,867,089	14,408,069	1.81%
19	Guangzhou	China	14,284,353	13,964,637	2.29%
20	Tianjin	China	14,238,643	14,011,828	1.62%

4.a.3. Sancaktepe İlçesi



Istanbul'un en genç ilçelerinden biri olan Sancaktepe, il merkezinin 20 km batısında yer alır. Kuzeyinde Arnavutköy, kuzeydoğusunda Eyüpsultan, doğusunda Sultangazi ve Esenler, güneyinde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güney-batısında ise Esenyurt ilçeleri bulunur. 2023 rakamlarıyla nüfusu 509.915'tir.³

Deniz seviyesinden 105 metre yükseklikte bulunan şehrin zemini Eosen kalker-lerinden meydana gelir. Sıcak ve ılıman bir iklime sahiptir. Kuzeyi ormanlarla kaplı olan Sancaktepe'in bitki örtüsünü ise bozkır ve çalılıklar oluşturur. Sazlıdere ve Ayamama deresi ilçeden doğarken, Ispartakule deresi şehrin içerisinden geçer.

Sancaktepe 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir. Bununla birlikte Sancaktepe'in nüfusunun 1995 yılında yapılmaya başlanan toplu konutlar ile artmaya başladığı bilinmektedir. Sancaktepe nüfusunun yarısından fazlası toplu konutlarda ikamet etmektedir. Sancaktepe, Bahçeşehir, Kayaşehir, Onurkent, Kayabaşı toplu konut alanları Sancaktepe'in büyüyüp ilçe olmasında önemli rol oynamıştır.⁴

4.a.4. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi

Yaklaşık olarak 7 milyon m²'lik alan üzerine kurulmuş olan İkitelli Organize Sanayi Bölgesinde halen toplam 24.864 işyeri ve 38 kooperatif aktif olarak faaliyetlerine devam etmektedir. Yapılaşma %95 oranında tamamlanmıştır. Doluluk oranı %90 civarındadır. OSB'de yaklaşık 220.000 personel istihdam edilmektedir.⁵

³ <https://www.nufusu.com/ilce/basaksehir-istanbul-nufusu>

⁴ Başakşehir Kaymakamı: <http://www.basaksehir.gov.tr/cografya>

⁵ Başakşehir Kaymakamı: <http://www.basaksehir.gov.tr/ikitelli-organize-sanayi-bolgesi>

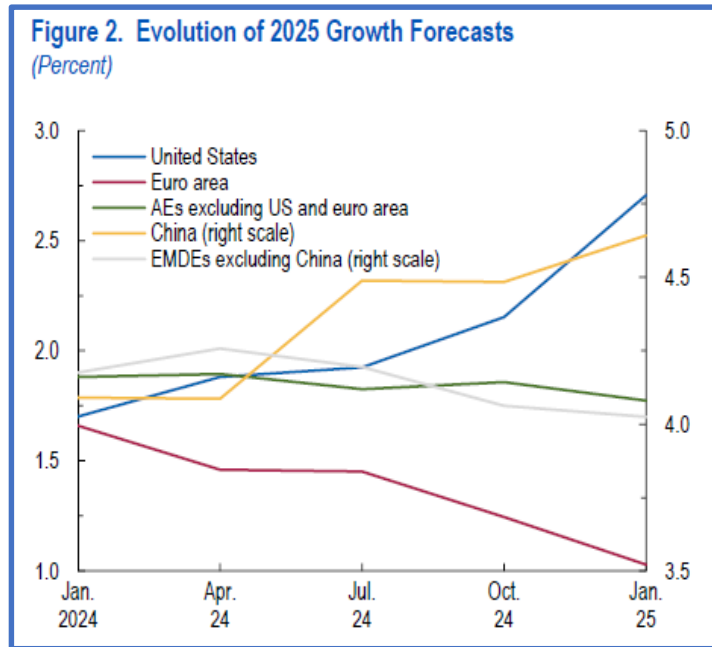
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

• Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

• Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda⁶;

◦ Küresel ekonominin, ülkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilere ilişkin aşağı yönlü revizyonları dengelemesiyle büyük çaplı değişiklik olmadığını belirtmiştir.



Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca soldaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.

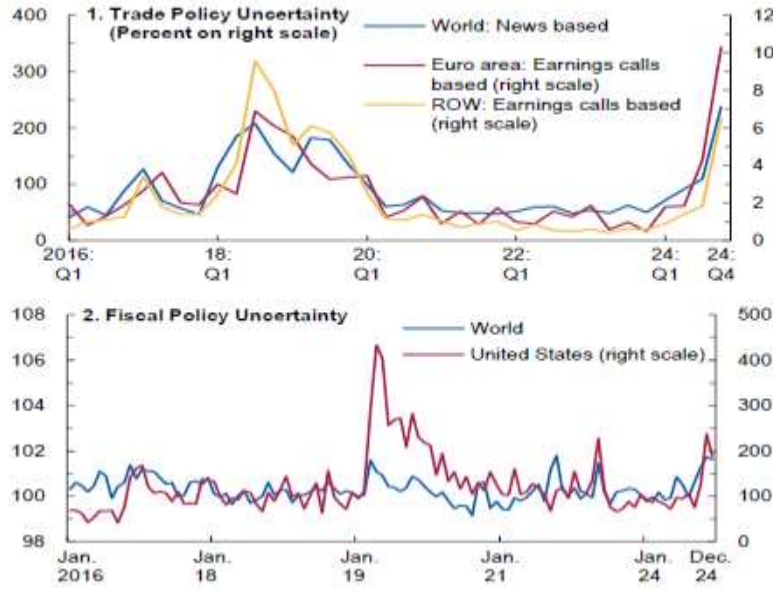
◦ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

◦ Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle birlikte bazı ülkelerde yavaşladığı bazı ülkelerde ise inatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.

⁶ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator

Figure 1. Policy Uncertainty
(Index, unless noted otherwise)



o Ekonomik politikalara ilişkin belirsizliğin belirgin şekilde arttığına işaret edilen raporda (solda sunulan grafikler) buna ilave olarak;

- Artan jeopolitik gerilimlerin emtia fiyatlarında yeni zirvelere yol açabileceği,
- Ukrayna ve Orta Doğu'daki çatışmaların artarak, ticaret yolları ile gıda ve enerji fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği,
- Özellikle emtia ithal eden ülkelerin, artan dolar ve yüksek emtia fiyatlarının stagflasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”⁷ raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7’ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

o Kurum; aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

o IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sinama ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

• Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

• Filistin, Lübnan ve Suriye’de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

• IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

• 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024’te yayımlanan Enflasyon Raporu’nda 2025 yılsonu tahmini %14’ten %21’e, 2026 yılsonu tahmini ise %9’dan %12’ye revize edilmiştir.⁸ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

⁷ Global Economic Prospects, January 2025:

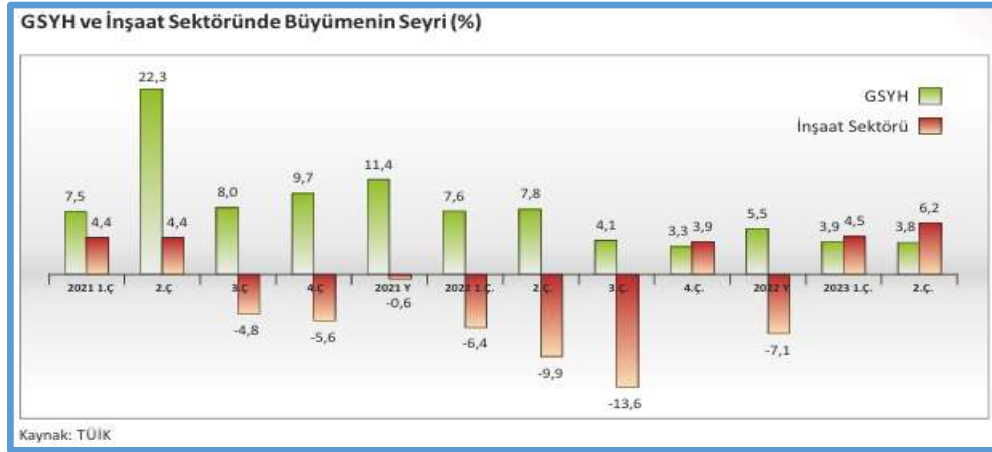
<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

⁸ Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

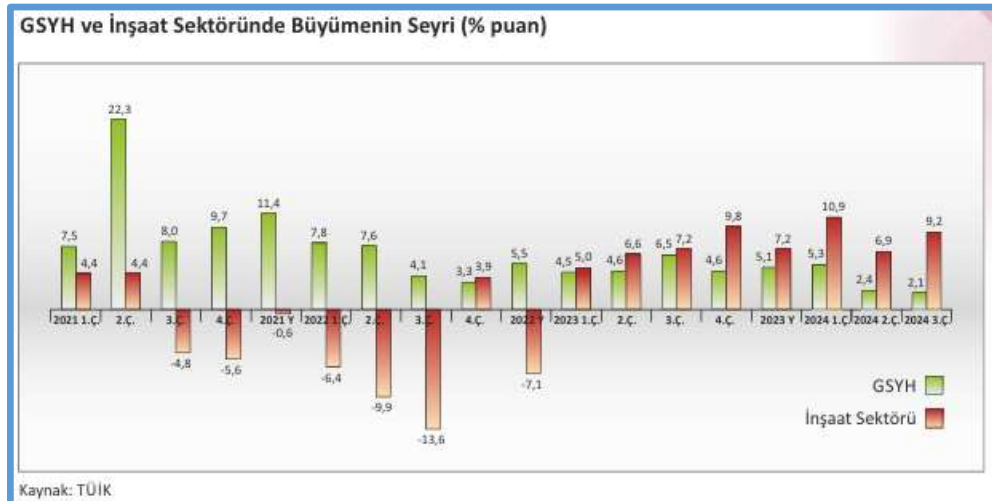
4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibarene bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Mühendisler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”⁹ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.



TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “2025’te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹⁰ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9’a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)’nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.



TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılı başı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile

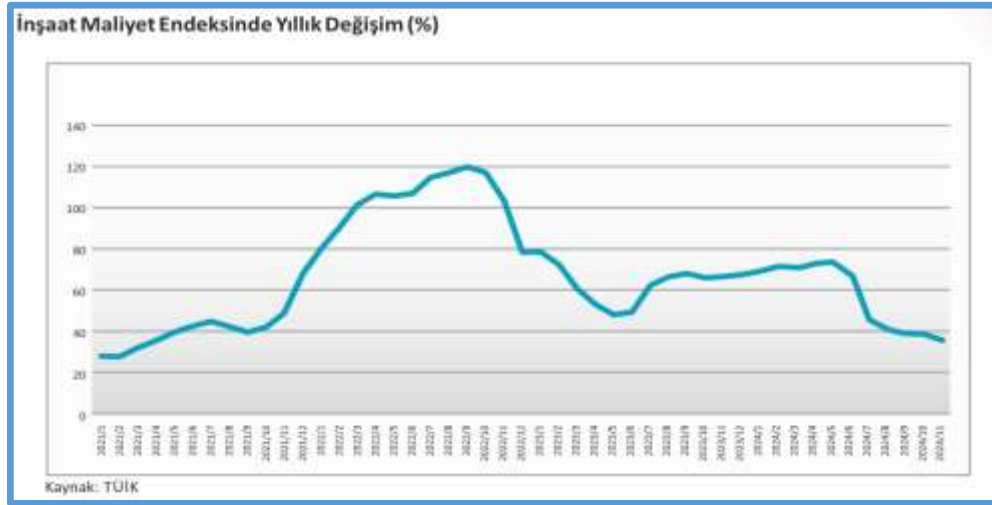
⁹ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023:

<https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

¹⁰ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023:

<https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

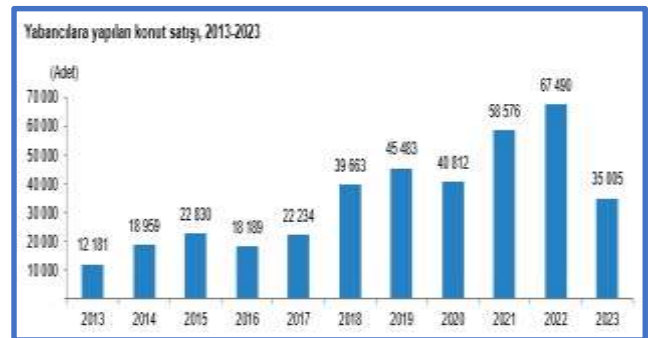
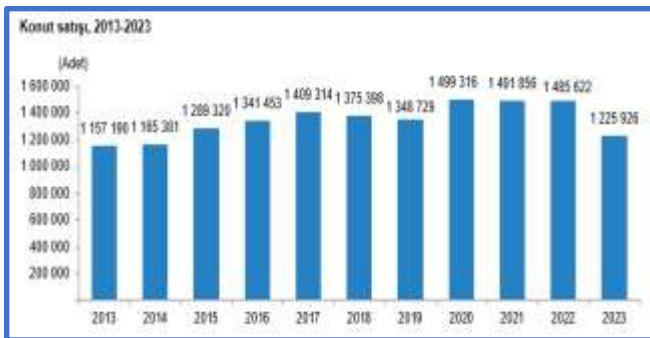
birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceği işaret etmektedir.



Ülkemizde “konut satışı” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹¹ grafikte de görüleceği üzere; 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.



14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹²nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu



¹¹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

¹² GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.

2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlkle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

- **Olumlu Faktörler**
 - Ticaret ve sanayi açısından gelişmiş bir bölgede yer alması,
 - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
 - Yakın bölgesinde üzerinde proje geliştirilebilecek arsa bulunmaması,
 - Kat mülkiyetine sahip olması,
- **Olumsuz Faktörler:**
 - 1. Derece deprem bölgesinde yer alması.

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

○ Değerleme konusu taşınmazların konumlu bulunduğu **6258 Ada, 25 Parsel**, toplam **40.548,80 m²** alana sahiptir. Parselin tamamı üzerinde Egeboyu Sitesi yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar betonarme-karkas tarzda yapılmış olup, binalar ayırık nizam şeklindedir. Parsel üzerinde 17 adet konut bloğu, 1 adet ticari bloğu olmak üzere toplam 18 adet blok bulunmaktadır. Parselin etrafı bahçe duvarı ile çevrili olup, 1 adet giriş kapısı mevcuttur. Ana giriş kapısı Ebubekir Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı arsa, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen formundadır. Parselin güneydoğu cephesi Ebubekir Caddesine, kuzeydoğu cephesi Sevenler Caddesine, batı cephesi ise Asır Caddesine cephelidir.
- Ana taşınmazın genel olarak bakımlı ve iyi durumda olduğu görülmüştür.
- Sancaktepe İlçesinin değerlemeye konu taşınmazların da bulunduğu bölümü 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹³ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülmemiştir. Ancak herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.

¹³ <https://www.emlakwebtv.com/istanbul-1-2-3-derece-deprem-bolgeleri-nereler/51968>

- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiştir. **6258 Ada, 25 no.lu** parselin koordinatları **(N:40°.9906: E: 29°.2277)**'tir.

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	2 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 60
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	% 90
GENEL KULLANIM DURUMU	Konut
MALZEME	İyi
İŞÇİLİK	İyi
GENEL İNŞAAT SEVİYESİ	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Sancaktepe Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme
YAPI NİZAMI	Bitişik
YAPI SINIFI VE GRUBU	4-A
KAT ADEDİ	1 Bodrum + Zemin + 12 Kat
TESİSİN YAŞI	12
ANA TAŞINMAZ TOPLAM İNŞAAT ALANI	115.588,08 m ²
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz Kombi
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTO PARK	Var
KAPALI OTO PARK	Var
YÜZME HAVUZU	Var
Sığınak	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapı kullanma izin belgesi ve mimari projeye uygun olarak cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilerek tapuya tescil edilmiştir. Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** yapı kullanma izin belgesi, mimari proje ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

- Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.” hükümleri yer almaktadır.

- Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazın **mevcut durumunun** mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişikliğin olmadığı değerlendirilmektedir.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla söz konusu taşınmaz mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygun şekilde; tabloda detaylı gösterildiği üzere bir kısmı “**daire**”, bir kısmı ise “**dükkan**” olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
 - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
 - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
 - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklerle) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
- **Dükkân Nitelikli Gayrimenkul Birim m2 Değeri İçin Emsaller:**
 - Değerleme; Ticari Blok 19 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
 - **Emsal 1: Era Gayrimenkul – 0 (216) 622 34 44**
Egeboyu Sitesi, zemin katta (75 m²) +2) +50 m²) konumlu, 125,00 m² alanlı 2) +, 37.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 100 m² olarak alınmıştır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1260611304)
 - **Emsal 2: Era Gayrimenkul – 0 (216) 347 09 09**
Taşınmazla aynı mevkide, zemin katta (100 m²) +bodrum katta (100 m²) konumlu, 200,00 m² alanlı dükkân, 14.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 160 m² olarak alınmıştır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1282730151)

○ **Emsal 3: Turyap Meydan Sancaktepe Satış & Kiralama– 0 (216) 529 00 49**

Taşınmazla aynı mevkide, zemin katta (60 m²) +bodrum katta (20 m²) konumlu, 80,00 m² alanlı dükkân, 5.900.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 70 m² olarak alınmıştır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1286020430)

○ **Emsal 4: Atik Gayrimenkul – 0 (532) 278 27 16**

Samandıra bölgesinde, zemin katta (100 m²) +bodrum katta (40 m²) konumlu, 140,00 m² alanlı dükkân, 10.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 120 m² olarak alınmıştır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1275482403)

○ **Emsal 5: Sahibinden – 0 (532) 613 55 77**

Samandıra bölgesinde, zemin katta (240 m²) +bodrum katta (170 m²) konumlu, 410,00 m² alanlı dükkân, 19.900.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 310 m² olarak alınmıştır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1281527935)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK DÜKKAN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	37.000.000,00	14.500.000,00	5.900.000,00	10.000.000,00	19.900.000,00
Alan (m ²)	125,00	160,00	70,00	120,00	310,00
Pazarlık Payı %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	-60%	0%	7%	8%	35%
Diğer Düz. %	1%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	76.960,00	77.031,00	77.121,00	77.083,00	77.032,00
Ortalama	77.000,00				

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Zemin Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	TİCARİ	1	17	Dükkan	87	210.000,00	18.270.000,00
2	TİCARİ	1. BODRUM	18	Dükkan	537	77.000,00	41.349.000,00
3	TİCARİ	1. BODRUM	19	Dükkan	386	77.000,00	29.722.000,00
4	TİCARİ	2. BODRUM	20	Dükkan	52,5	210.000,00	11.025.000,00
5	TİCARİ	1.BODRUM + 2.BODRUM	28	Dükkan	35	133.000,00	4.655.000,00
5 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					Brüt Alan (m ²)	Ort.Bir.Değ. (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)
					1.097,50	141.400,00	105.021.000,00

• **Konut Nitelikli Gayrimenkul Birim m2 Değeri İçin Emsaller:**

○ **Emsal 1: Akasya Acıbadem Grandville Gayrimenkul– 0 (535) 348 53 45**

Sinpaş Egeboyu Sitesinde, 55,00 m² alanlı, ara katta (5) konumlu 1+1 daire 6.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdur. (İlan No: 1285063753)

○ **Emsal 2: KW Kent Gayrimenkul – 0 (535) 578 55 83**

Sinpaş Egeboyu Sitesinde, 50,00 m² alanlı, ara katta (2) konumlu 1+1 daire 6.300.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdur. (İlan No: 1283316242)

○ **Emsal 3: Turyap Meydan Sancaktepe Satış & Kiralama– 0 (216) 529 00 49**

Sinpaş Egeboyu Sitesinde, 45,00 m² alanlı, ara katta (2) konumlu 1+1 daire 5.950.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdur. (İlan No: 1285486880)

○ **Emsal 4: Akasya Acıbadem Grandville Gayrimenkul– 0 (535) 348 53 45**

Sinpaş Egeboyu Sitesinde, 55,00 m² alanlı, ara katta (3) konumlu 1+1 daire 6.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdur. (İlan No: 1282167610)

○ **Emsal 5: Turyap Meydan Sancaktepe Satış & Kiralama– 0 (216) 529 00 49**

Sinpaş Egeboyu Sitesinde, 50,00 m² alanlı, ara katta (11) konumlu 1+1 daire 5.300.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdur. (İlan No: 1284353619)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU- SATILIK KONUT					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	6.500.000,00	6.300.000,00	5.950.000,00	6.500.000,00	5.300.000,00
Alan (m ²)	55,00	50,00	45,00	55,00	40,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	-6%	-10%	-10%	-6%	-6%
Konum Düzeltmesi %	0%	-2%	-5%	0%	-10%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	105.182,00	104.580,00	105.778,00	105.182,00	104.675,00
Ortalama	105.000,00				

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Zemin Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
1	G	9	44	Mesken	59	105.000,00	6.195.000,00
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					Brüt Alan (m ²)	Ort.Bir.Değ. (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
					59	105.000,00	6.195.000,00

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetveldен istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet

tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:

- o Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
 - o Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
 - o Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

--

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- Raporumuzun bu aşamasında;
 - o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş, sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
 - o Ardından Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ile takdir edilen kira değeri üzerinden kira çarpanı ve kapitalizasyon değerleri hesaplanmış,
 - o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.

- **Dükkân Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**

- o **Emsal 1: Projes Gayrimenkul – 0 (546) 489 77 49**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 90,00 m² alanlı dükkân, aylık 60.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı, %5 konum payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1246526730)

- o **Emsal 2: İkon Team – 0 (216) 364 78 76**

Taşınmazla aynı mevkide, zemin katta (64,5 m²) +bodrum 2) +64,5 m²) konumlu, 129,00 m² alanlı dükkân, 60.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 97 m² olarak alınmıştır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1286286848)

○ **Emsal 3: İda Gayrimenkul – 0 (216) 499 94 14**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 90,00 m² alanlı dükkân, aylık 42.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı, %38 konum payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1279519575)

○ **Emsal 4: Özkan Yapı Gayrimenkul – 0 (531) 454 69 19**

Taşınmazla aynı mevkide, zemin katta (50 m²) +bodrum 2) + 50 m²) konumlu, 100,00 m² alanlı dükkân, 43.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 75 m² olarak alınmıştır. %5 pazarlık payı, %15 konum payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1284813453)

○ **Emsal 5: Ak Yapı İnşaat Gayrimenkul – 0 (216) 443 47 93**

Taşınmazla aynı mevkide, zemin katta (50 m²) +bodrum 2) + 50 m²) konumlu, 100,00 m² alanlı dükkân, 43.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 75 m² olarak alınmıştır. %5 pazarlık payı, %15 konum payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1182735449)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK DÜKKAN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	60.000,00	60.000,00	42.000,00	43.000,00	40.000,00
Alan (m ²)	90,00	97,00	90,00	75,00	75,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	-5%	6%	38%	15%	20%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	600,00	625,00	621,00	631,00	613,00
Ortalama	625,00				

• Yapılan inceleme neticesinde Ticari Blok 19 no.lu dükkân için **birim kira değeri; ~350,00 TL/m²** hesaplanmış; **olarak takdir edilmiştir.**

• Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 624,40 TL/m²** hesaplanmıştır.

- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki meskenler için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde kira çarpanı 19 yıl (228 ay) olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26)

Yüzölçümü (m ²)	Ortalama Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
1.097,50	624,4	465.010,00	5.580.120,00	106.022.280,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU									
Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Zemin Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	TİCARİ	1	17	Dükkan	87	924	80.388,00	964.656,00	18.328.464,00
2	TİCARİ	1. BODRUM	18	Dükkan	537	336	180.432,00	2.165.184,00	41.138.496,00
3	TİCARİ	1. BODRUM	19	Dükkan	386	350	135.100,00	1.621.200,00	30.802.800,00
4	TİCARİ	2. BODRUM	20	Dükkan	52,5	924	48.510,00	582.120,00	11.060.280,00
5	TİCARİ	1.BODRUM + 2.BODRUM	28	Dükkan	35	588	20.580,00	246.960,00	4.692.240,00
5 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					Brüt Alan (m ²)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
					1.097,50	624,4	465.010,00	5.580.120,00	106.022.280,00

• **Konut Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**

○ **Emsal 1: Turyap Sancaktepe Gayrimenkul – 0 (216) 529 00 49**

Egeboyu Sitesi, 8. katta konumlu, 60,00 m² alanlı mesken, 32.500,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1208548765)

○ **Emsal 2: Evsell Sancaktepe Satış ve Kiralama Ofisi– 0 (544) 954 55 01**

Egeboyu Sitesi, 1. katta konumlu, 70,00 m² alanlı mesken, 35.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1277466138)

○ **Emsal 3: Turyap Sancaktepe Gayrimenkul – 0 (216) 529 00 49**

Egeboyu Sitesi, 11. katta konumlu, 55,00 m² alanlı mesken, 25.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1269684405)

○ **Emsal 4: Evsell Sancaktepe Satış ve Kiralama Ofisi– 0 (532) 065 50 11**

Egeboyu Sitesi, 8. katta konumlu, 155,00 m² alanlı mesken, 60.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1252725929)

○ **Emsal 5: Evsell Sancaktepe Satış ve Kiralama Ofisi– 0 (532) 637 74 75**

Egeboyu Sitesi, 8. katta konumlu, 149,00 m² alanlı mesken, 59.500,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1269005110)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK KONUT					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	32.500,00	35.000,00	25.000,00	60.000,00	59.500,00
Alan (m ²)	60,00	70,00	55,00	155,00	149,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	5%	5%
Konum Düzeltmesi %	0%	-2%	-5%	-5%	-5%
Diğer Düz. %	-10%	0%	12%	25%	20%
Emsal Değ. (TL/m ²)	460,00	465,00	464,00	465,00	459,00
Ortalama	462,00				

- Yapılan inceleme neticesinde G Blok 44 no.lu mesken için **birim kira değeri; ~462,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki meskenler için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde kira çarpanı 19 yıl (228 ay) olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26)

Yüzölçümü (m ²)	Ortalama Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
59	462	27.258,00	327.096,00	6.214.824,00

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değeri/pazar kirası tablosu "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ TABLOSU									
Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Zemin Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	G	9	44	Mesken	59	462	27.258,00	327.096,00	6.214.824,00
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					Brüt Alan (m ²)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
					59	462	27.258,00	327.096,00	6.214.824,00

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştırılan kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; "konut ve dükkan" şeklindeki mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değeri;** kira değeri analizinin; pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değerlerinin gayrimenkul değerlerinden daha fazla arttığı dikkate alınarak pazar yaklaşımı ile tespit edilen **111.216.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

NİHAİ PAZAR DEĞERİ (SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)									
S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirgemiş Brüt Al. (m ²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	TİCARİ	1	17	87	18.270.000,00	100%	18.328.464,00	0%	18.270.000,00
4	TİCARİ	2. BODRUM	20	52,5	11.025.000,00	100%	11.060.280,00	0%	11.025.000,00
NİHAİ PAZAR DEĞERİ (ARİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ)									
S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirgemiş Brüt Al. (m ²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
2	TİCARİ	1. BODRUM	18	537	41.349.000,00	100%	41.138.496,00	0%	41.349.000,00
3	TİCARİ	1. BODRUM	19	386	29.722.000,00	100%	30.802.800,00	0%	29.722.000,00
5	TİCARİ	1.BODRUM + 2.BODRUM	28	35	4.655.000,00	100%	4.692.240,00	0%	4.655.000,00
6	G	9	44	59	6.195.000,00	100%	6.214.824,00	0%	6.195.000,00
6 TAŞINMAZ TOPLAM				1.156,50	111.216.000,00	100%	112.237.104,00	0%	111.216.000,00

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

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

Sancaktepe Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- Tapu kayıtlarına konulan “kat mülkiyeti tesisi”, “yönetim planı” ve “eklentilere ilişkin bilgiler” gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- 6258 Ada, 26 Parsel üzerinde değerlemeye konu taşınmaz lehine üst hakkı mevcuttur.
- TİCARİ/17, TİCARİ/18, TİCARİ/19, TİCARİ/20, TİCARİ/28 numaralı bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır.
- Değerlemeye konu taşınmazların ipotekle ilgili prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilmelerine ilişkin bir sınırlama yoktur.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmetedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”

- “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – b’de**; GYO’ların “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması**, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kayıt belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan **Madde 22 – 1 – b kapsamında**; “bina” başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – c’de**; GYO’ların “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” hükmü yer almaktadır.

○ Ticari/17, Ticari/18, Ticari/19, Ticari/20, Ticari/28 no.lu bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır.

○ Tebliğin 30 uncu maddesinde GYO’ların “...kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir” hükmü bulunmaktadır.

○ Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler finansman ihtiyacına yönelik olarak konulmuştur. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların “binalar” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği, değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”

- “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane,

ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

o Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b'si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı Madde 18 – 1 – c’de “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla** üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” hükmü yer almaktadır.

o Tebliğin; portföye alma konusunda; GYF'lere, GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda,

o **“Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar” başlıklı Madde 19 – 1 – c’ye yaptığı atıf ile; “söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşamayacağı” sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; değerlemeye konu taşınmazların %30 sınırının aşılması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların;**

o **“Binalar” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**

o **Başka GYO portföyüne (ipotekli bağımsız bölümlerin; ipoteklerin kaldırılması koşuluyla) alınabileceği,**

o **İpotekli gayrimenkul ve bunlara dayalı hakların toplam fon büyüklüğünün %30’unu aşmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ**7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ile ulaşılmış, “Kira Değeri Analizi” ile ulaşılan sonucun piyasa koşullarıyla uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME SONUÇLARI			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	111.216.000,00 TL	2.587.020,23 USD	2.204.479,68 EUR
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 85 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08.01.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ**8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler**

- Pazar Değeri / Pazar Kirası Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Gökhan GÖRCÜ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403343)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)