

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN
SAKLI KORU PROJESİNDEKİ 500 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜMÜN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	SNP-2510197
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN SAKLI KORU PROJESİNDEKİ 495 ADET KONUT NİTELİKLİ VE 5 ADET TİCARİ NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATAKENT MAHALLESİ, 241. SOKAK (HALKALI MAHALLESİ, 801 ADA, 33 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

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

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 - Taşınmazların Değer Tablosu

Ek -6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

Ek -7 - Tapu Sureti

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, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 11.11.2024 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Saklı Kuru projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No:36 Beşiktaş - İstanbul

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 11.11.2024 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Saklı Kuru projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihindeki mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNP-2510197 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı 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 önce rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-2410089		
Rapor Tarihi	9.01.2025		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN PROJE		
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT -		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.169.495.120		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

801 ADA 33 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:
Mahallesi	: HALKALI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 801
Parsel No	: 33
Alanı	: 30.000,00
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V
Hisse Oranı	:
Yevmiye No	:
Cilt No	: Ek: Mülkiyet Listesi
Sayfa No	:
Tapu Tarihi	:

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 02.12.2025 tarihli takbis belgeleri SİNPAŞ GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

-Yönetim Planı : 04/04/2024 (26.04.2024 tarih, 22012 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken)

Şerh:

-Finansal Kiralama Şerhi: ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. nin 07/10/2025 tarih 66336 sayılı Sözleşme ile. (28.11.2025 tarih, 80419 yevmiye) (B4-9 nolu taşınmazlar üzerinde)

Eklenti:

-depo

1(Tip: Depo) (26.04.2024 tarih, 22012 yevmiye) (C-169 nolu taşınmazlar üzerinde)

-depo 2(Tip: Depo) (26.04.2024 tarih, 22012 yevmiye) (C-170 nolu taşınmazlar üzerinde)

-depo 3(Tip: Depo) (26.04.2024 tarih, 22012 yevmiye) (C-171 nolu taşınmazlar üzerinde)

A3 Blok 23, B1 Blok 17, B2 Blok 3, B4 Blok 9, B5 Blok 4, B5 Blok 10 ve B5 Blok 14 numaralı bağımsız bölümler hariç,

Rehin:

-SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 300000000.00 TL bedelle 25.03.2021 tarih, 14153 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 2/1 dereceden 1500000000.00 bedelle 31.01.2024 tarih, 6217 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

801 ada 33 parselin mülkiyeti 26.04.2024 tarih ve 22012 yevmiye no ile Kat İrtifakı Tesisi işlemi ile Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi V adına tescil edilmiştir. B1 blok 17 numaralı bağımsız bölüm 19.11.2025 tarih ve 77639 yevmiye no ile satış işleminden, B1 blok 17 numaralı bağımsız bölüm 24.11.2025 tarih ve 78883 yevmiye no ile satış işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

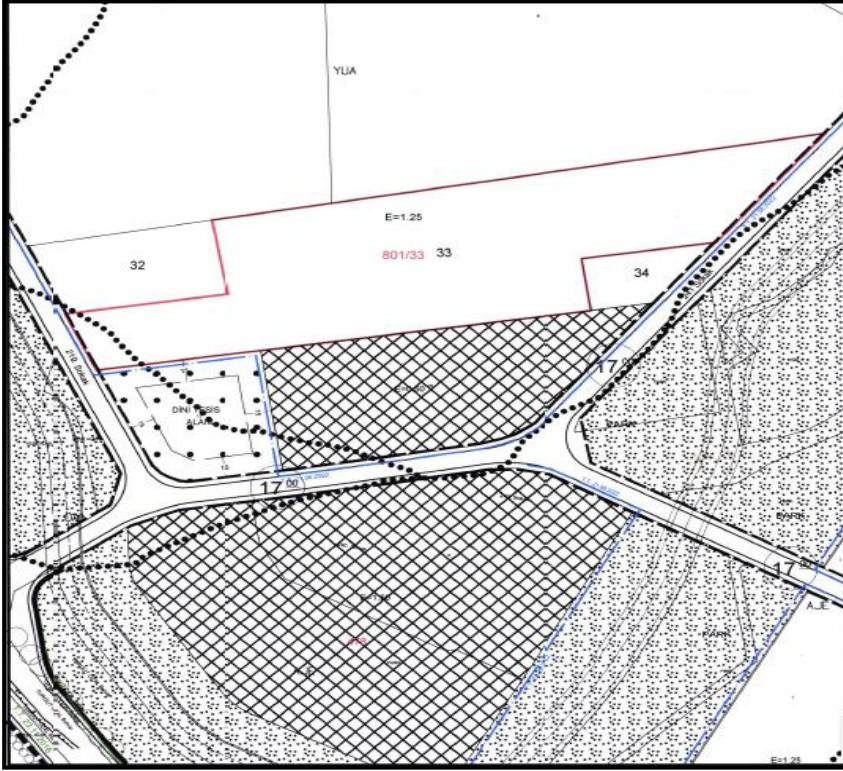
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu bilgisine göre rapor konusu taşınmaz;

07.11.2010-14.08.2012-13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018-21.06.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanlarına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:1.25 Konut Alanı lejantında kalmaktadır.

Plan notlarının 1.46. maddesinde "Planlama alanında ruhsat alarak yapılaşmış ve/veya inşaat süresi devam eden parsellerde yapı ruhsatı eki mimari projelerdeki irtifa değeri aşılamaz." denilmekte olup 2.1. maddesinde "Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda yengeç=z+14 kat olmak üzere ayrık, ikiz-ayrık ve blok uygulamaları yapılabilir." denilmektedir.



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

Taşınmazların İmar durumu son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. D, E ve F blokların 07.06.2023 tarihli yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsat bilgileri aşağıda belirtilmiş olup ruhsat belgeleri eklerde yer almaktadır. F3-F4 bloklar için ruhsat bulunduğu görülmüş olup, kat irtifakında ve mimari projelerde bu blokların olmadığı görülmüş, ruhsat alanı toplam alanda dikkate alınmamıştır.

YENİ YAPI RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
801	33	A1	13.10.2023	551	YENİ YAPI	MESKEN	30	4A	0	6	6	1.765,92	-	550,11	2.316,03
801	33	A2	13.10.2023	552	YENİ YAPI	MESKEN	30	4A	0	6	6	1.765,92	-	550,11	2.316,03
801	33	A3	13.10.2023	553	YENİ YAPI	MESKEN	35	4A	0	7	7	2.066,04	-	627,19	2.693,23
801	33	B (B1-B2)	13.10.2023	554	YENİ YAPI	MESKEN	40	4A	0	7	7	4.341,80	-	708,27	5.050,07
801	33	B (B3-B4)	13.10.2023	555	YENİ YAPI	MESKEN	40	4A	0	7	7	4.341,80	-	708,27	5.050,07
801	33	B (B5-B6)	13.10.2023	556	YENİ YAPI	MESKEN	40	4A	0	7	7	4.341,80	-	708,27	5.050,07
801	33	C	13.10.2023	557	YENİ YAPI	MESKEN +OFİS VE İŞYERİ	64	4A	2	5	7	3.685,44	1.181,77	6.765,20	11.632,41
801	33	G	13.10.2023	558	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3B	0	1	7	-	49,00	-	49,00
801	33	I	13.10.2023	559	YENİ YAPI	OTOPARK	1	3A	1	0	1	-	-	4.306,62	4.306,62

TADİLAT RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
801	33	D (D1-D2)	11.10.2023	542	TADİLAT	MESKEN +OFİS VE İŞYERİ	37	4A	1	6	7	3.572,76	279,45	2.270,45	6.122,66
801	33	E (E1-E2)	16.10.2023	543	TADİLAT	MESKEN	23	4A	1	5	6	3.396,63	-	1.458,20	4.854,83
801	33	F (F3-F4)	11.10.2023	544	TADİLAT	MESKEN	33	4A	1	5	6	3.356,28	-	1.464,96	4.821,24
801	33	F (F1-F2)	11.10.2023	545	TADİLAT	MESKEN	39	4A	1	6	7	3.953,26	-	1.585,35	5.538,61
801	33	C	28.03.2024	157	KAT İLAVESİ	MESKEN	173	4A	2	14	16	10.752,02	1.388,77	8.196,83	20.337,62
801	33	E (E3-E4)	28.03.2024	158	TADİLAT	MESKEN	23	4A	1	5	6	3.435,67	-	1.350,63	4.786,30

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Projenin inşaatı başlamıştır. Sinpaş GYO A.Ş.'den bilgiye ve sahada yapılan incelemeye istinaden G bloğun fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %10, diğer blokların blok bazında fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %60 olarak belirlenmiştir. İnşaat tamamlanıp Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra kat mülkiyeti kurularak cins değişikliklerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

D, E ve F bloklar;

Momenist Yapı Denetim Ltd. Şti. Adres: Sakarya Mah. Silahtarağa Cad. Güner Apt. No:117C, Eyüpsultan/İstanbul

A, B, C, G, I Bloklar;

Güvenist Yapı Denetim Ltd. Şti. Adres: Güneşli Mah. 1272. Sk. Güner Apt. No:11, İç Kapı No:1 Bağcılar/İstanbul

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme müşteri tarafından ibraz edilen uygulama projeleri çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesinde yer almakta olup, 801 ada 33 parsel 30.000,00 m² yüz ölçümüne sahip olup arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış 'Saklı Koru' projesidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 241. Sokak, No:3, (Halkalı Mahallesi, 801 ada 33 parsel) posta adresinde yer almaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikli konut siteleri, Bosphorus City Evleri, Hz. Osman Camii, Menekşe Parkı, boş arsalar, Sultan Alpaslan İlkokulu, işyerleri gibi konut ve sosyal alanlar yer almaktadır. Orta ve orta üstü gelir seviyesine hitap eden sitelerin bulunduğu bölgededir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım yürüme mesafesindedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın 219. ve 241. Sokak cephesi bulunmaktadır. Parselin batısında yaklaşık 170 m mesafede Turgut Özal Bulvarı yer almakta olup, genel olarak orta üst ve üst sosyo ekonomik grup tarafından ikamet edilmektedir. Taşınmaza ulaşım Turgut Özal Bulvarı üzerinden sağa döndükten sonra 241. Sokak üzerinden sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesinde yer almakta olup, 801 ada 33 parsel 30.000,00 m² yüz ölçümüne sahip olup arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış 'Saklı Koru' projesidir.

Parsel üzerinde 13 adet Blok (A1, A2, A3, B1-B2, B3-B4, B5-B6, C, D1-D2, E1-E2, F1-F2, E3-E4, G, I) tanımlanmıştır. I blok otopark bloğu, G blok tek katlı ve tek birimden oluşan ticaret bloğu, C blok ticaret+konut olup diğer bloklar konut olarak tasarlanmıştır. Bloklarda 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 6 adet ticari, 505 adet konut birimi olmak üzere toplam 511 adet bağımsız birim tanımlanmıştır. **Toplam inşaat alanı 68.506,08 m² dir.**

A1 ve A2 bloklar parselin batısında konumlanmaktadır. Her bir blok zemin+5 normal kat olmak üzere 6 kat ve 30 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

A3 blok zemin+6 normal kat olmak üzere 7 kat ve 35 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. A bloklardaki daire tipleri 1+1 olarak tasarlanmıştır.

B bloklar projede 2 bina girişli 3 adet blok olarak tanımlanmıştır. Blokların her biri zemin+6 normal kat olmak üzere 7 kat ve 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. B bloklardaki daire tipleri 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak tasarlanmıştır.

C blok parselin kuzeydoğusunda köşe konumlu bloktur. Bodrum+zemin+13 normal kat olmak üzere 15 katlıdır. 168 adet konut nitelikli, 5 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere 173 bağımsız bölümden oluşmaktadır. C bloktaki daire tipleri 1+1, 2+1 olarak tasarlanmıştır.

D (D1-D2 girişli) blok zemin+5 normal kat olmak üzere 6 kat ve 36 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. D bloktaki daire tipleri 2+1, 3+1 olarak tasarlanmıştır. Bodrum katında site ortak alanı olarak çocuk oyun alanı, kapalı havuz, mescit alanları bulunmaktadır.

E (E1-E2 girişli) blok bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere 6 kat ve 23 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. E bloktaki daire tipleri 3+1, 4+1 olarak tasarlanmıştır.

E (E3-E4 girişli) blok bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere 6 kat ve 23 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. E bloktaki daire tipleri 3+1, 4+1 olarak tasarlanmıştır.

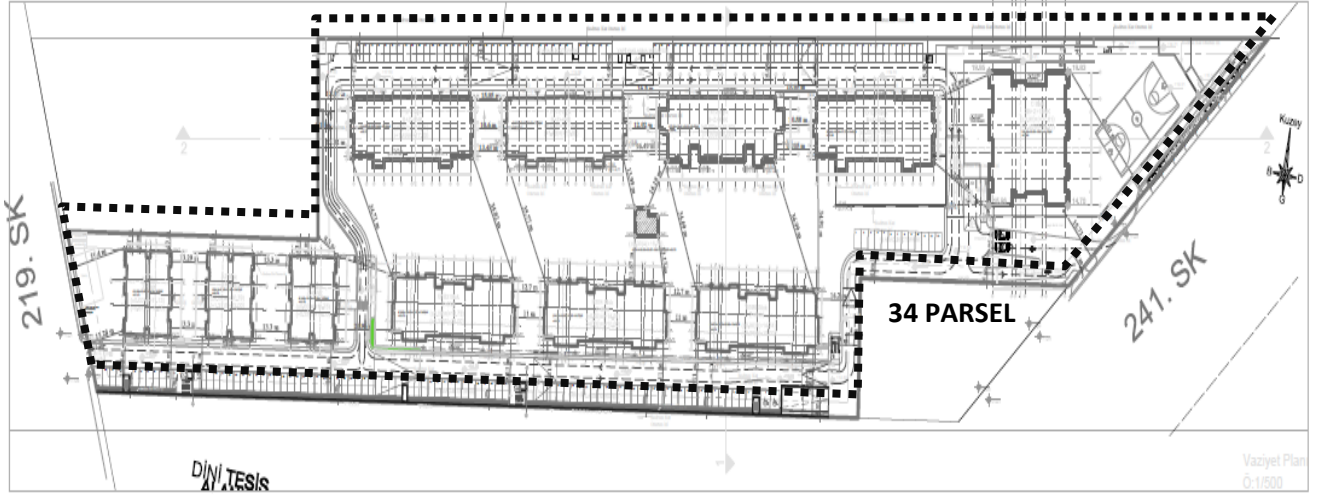
F (F1-F2 girişli) blok bodrum+zemin+5 normal kat olmak üzere 7 kat ve 39 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. F (F1-F2 girişli) bloktaki daire tipleri 2+1, 3+1 olarak tasarlanmıştır.

G blok tek katlı ve 1 adet ticari nitelikli bağımsız birimden oluşmaktadır. Site içerisinde konumludur.

I Blok otopark bloğu olarak tanımlanmıştır.

Projenin inşaatı devam etmektedir. Sinpaş GYO A.Ş.'den bilgiye göre G bloğun fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %10, diğer bloklar için fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %60 olarak belirlenmiştir.

Vaziyet Planı



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

801 ada 33 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. Projenin inşaatı devam etmektedir.

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, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



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

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölüne kıyısı vardır.

Küçükçekmece ilçesinin tarihi bir bakıma İstanbul'un tarihidir. İstanbul'a egemen olan bir imparatorluk Küçükçekmece yöresinde egemen olmuştur. Küçükçekmece'nin yüksek kesimlerinde, bugün Tepeüstü denen bölgede Rhegion adlı bir antik şehir vardı. Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan en önemli yollarından Via Egnatia, Rhegion'dan geçirdi. Yüzyılın ortalarında büyük bir depremde, bu bölgenin yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir. Küçükçekmece İlçesi'nin en eski yerleşim yeri, Küçükçekmece gölünün kuzey kesiminde bulunan Yarımburgaz mağaralarıdır. Buralara Paleolitik Çağ'dan itibaren yerleşme başlamıştır. Tarihi Paleolitik çağa uzanan bu bölgedeki tarihi yerler, günümüz öncesi 730.000 ila 130.000 yılları arasını kapsayan Yarımburgaz Mağaraları, MÖ 2. yüzyıl ve MS 2. yüzyıllar arası Rhegion kitabeleri. Yavuz Sultan Selim'in has defterdarı Abdül Selami Bey Türbesi Tekke ve Zaviyesi, 17.Yüzyıl Mimar Sinan Köprüsü ve 18.Yüzyıl Küçükçekmece Meydanı Çeşmesi'dir. Cumhuriyet döneminde ise yoğun nüfus akımı 1950' den sonrasına rastlamaktadır.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayitici siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Küçükçekmece'de 4 tane kültür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM), Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir.

TEM otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur. Bölgede Sefaköy semti metrobüse erişimin ana merkezi olup başta Kartaltepe olmak üzere Kemalpaşa, Gültepe, Yeşilova, Cennet ve Fatih Mahallelerinden metrobüse erişim mevcuttur. Ayrıca Raylı ulaşım Marmaray banliyö hattı ilçeden geçmekte olup bu ilçede Küçükçekmece, Mustafa Kemal ve Halkalı olmak üzere 3 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Daha öncesinde Halkalı - Sirkeci banliyö hattı işlerken bölgedeki istasyon sayısı 5 iken, hattın Marmaray kapsamında yenilemesi sırasında Kanarya, Soğuksu ve Menekşe istasyonları kaldırılmıştır. Tren hattı 13 Mart 2019 tarihinde tekrar açılmış ve Halkalı ve Gebze arasında saat 22.20'ye kadar hizmet vermektedir. Ayrıca Halkalı İstasyonundan Ankara ve Konya'ya hızlı tren seferleri yapılmaktadır.



Harita 1: Küçükçekmece İlçesi'nin Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

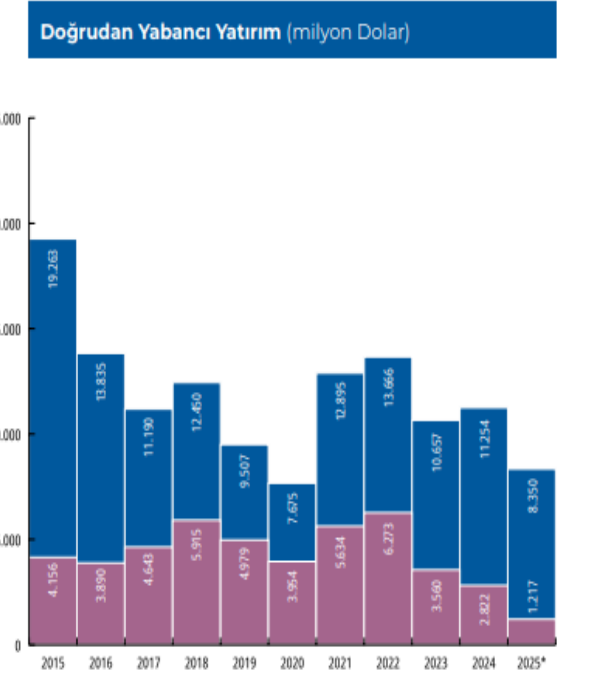
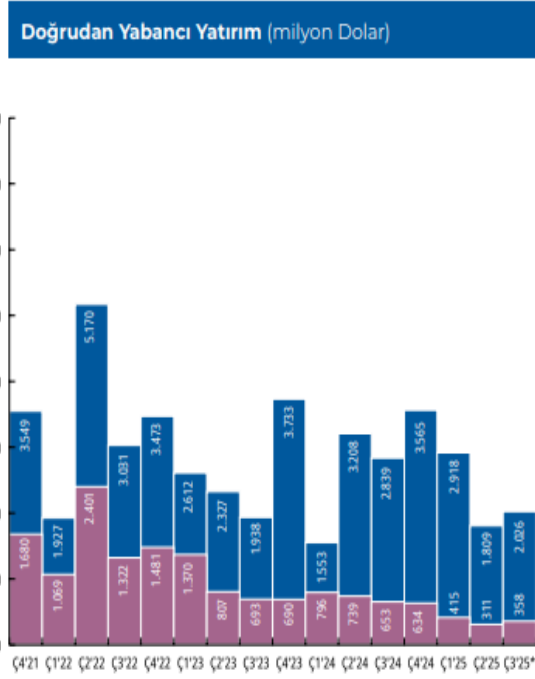
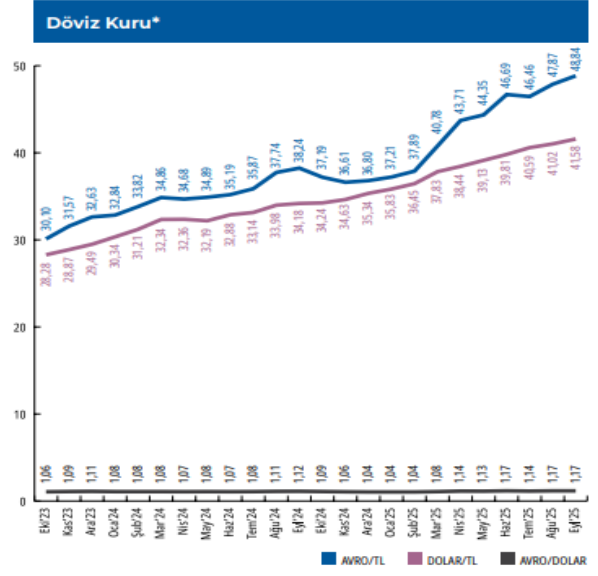
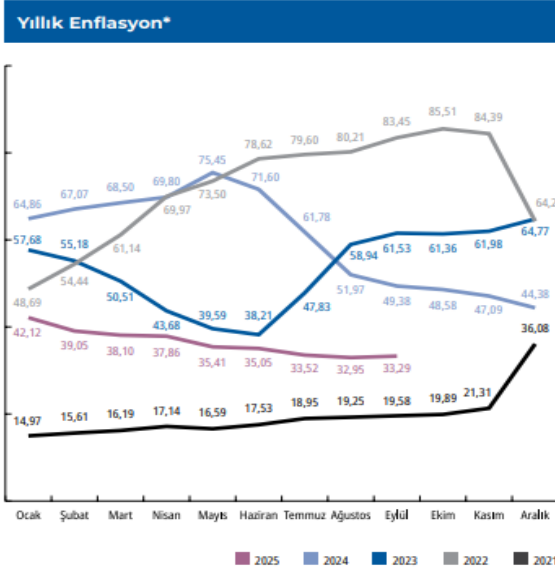
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

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

Kaynak: TÜİK



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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu 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 değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

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

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

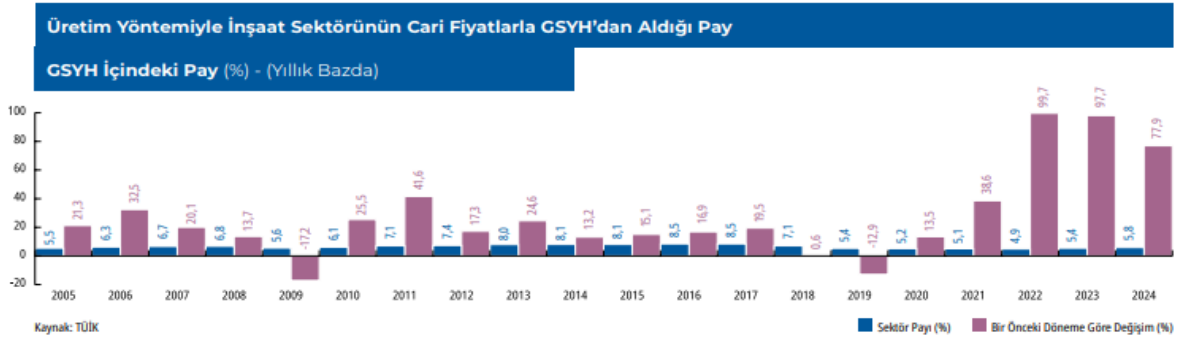
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

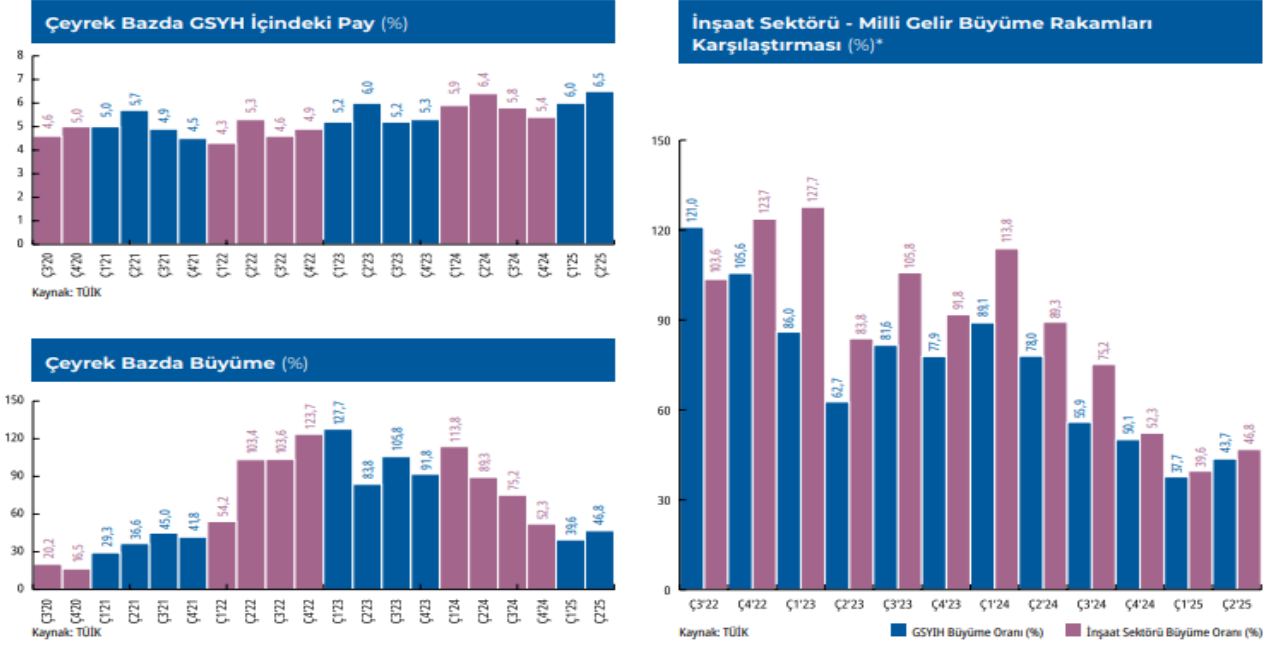
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

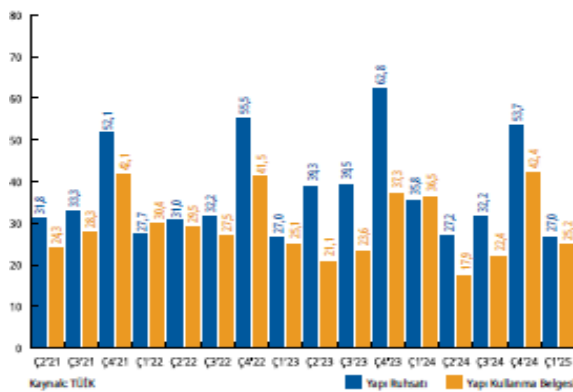
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe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

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

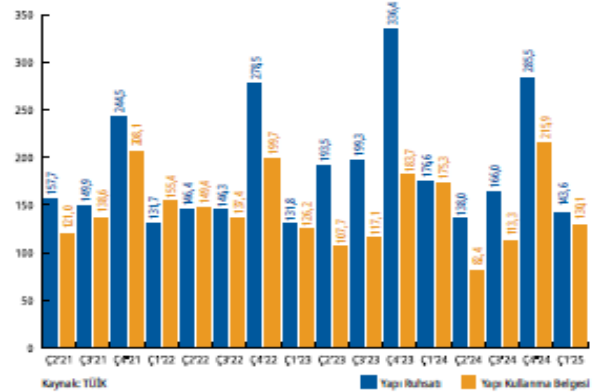
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

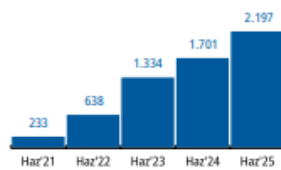
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: Endeksa

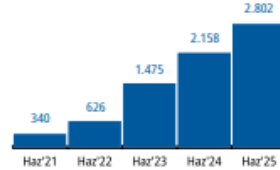
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

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



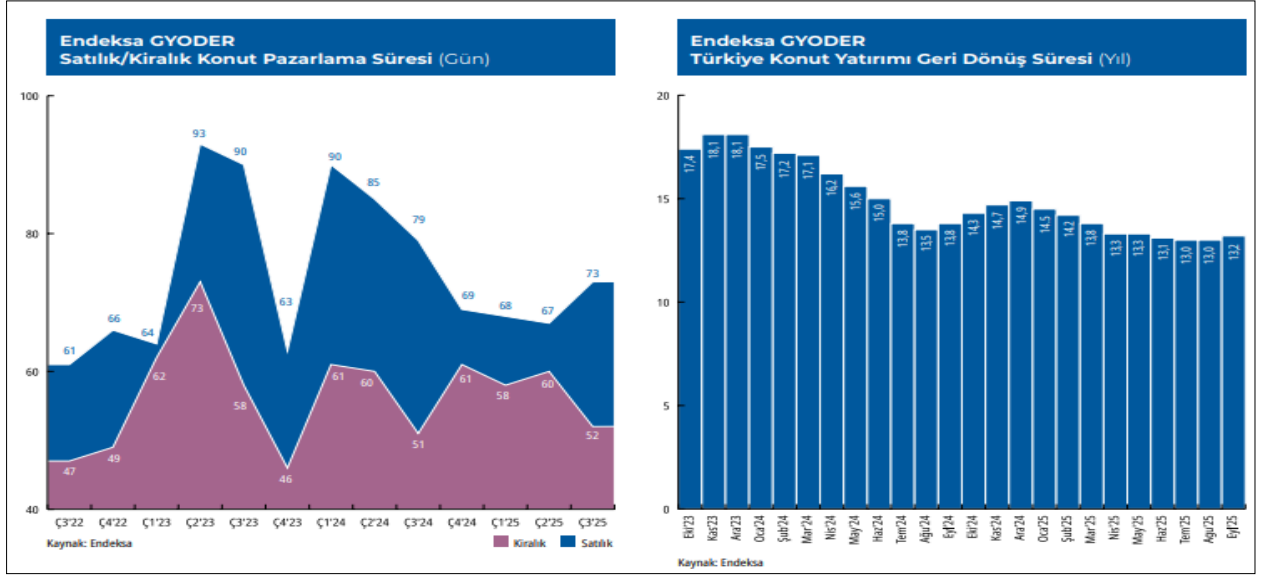
Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702

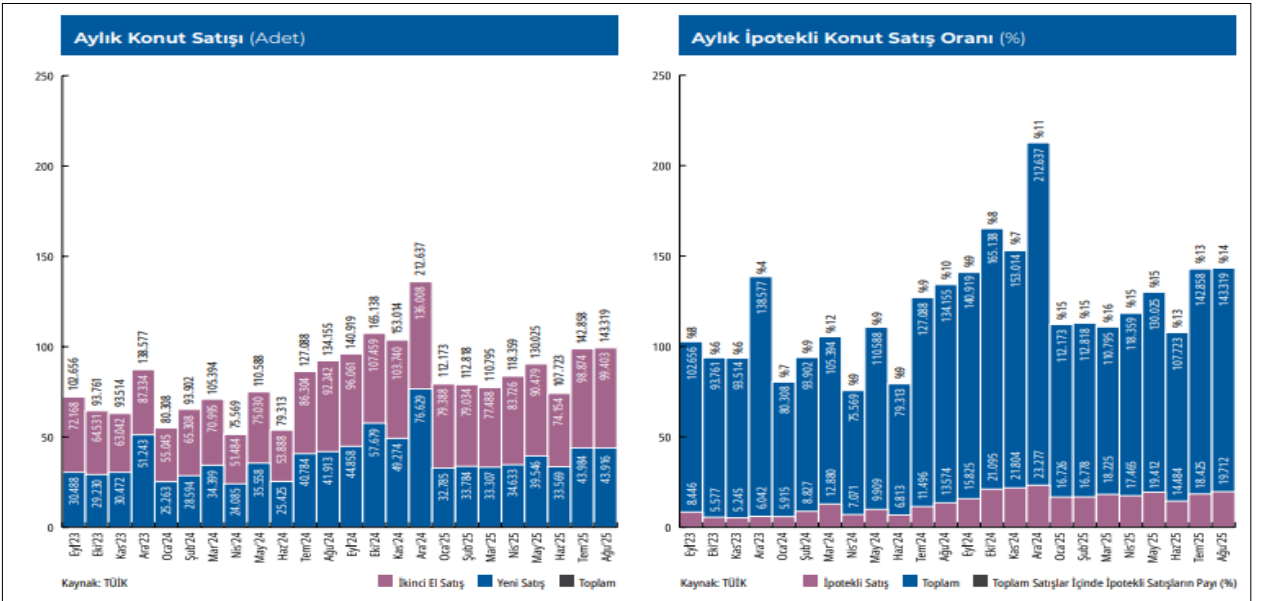


Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç'22	Ç'22	Ç'22	Ç'4'22	2022 Toplam	Ç'1'23	Ç'2'23	Ç'3'23	Ç'4'23	2023 Toplam	Ç'1'24	Ç'2'24	Ç'3'24	Ç'4'24	2024 Toplam	Ç'1'25	Ç'2'25
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 üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

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

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

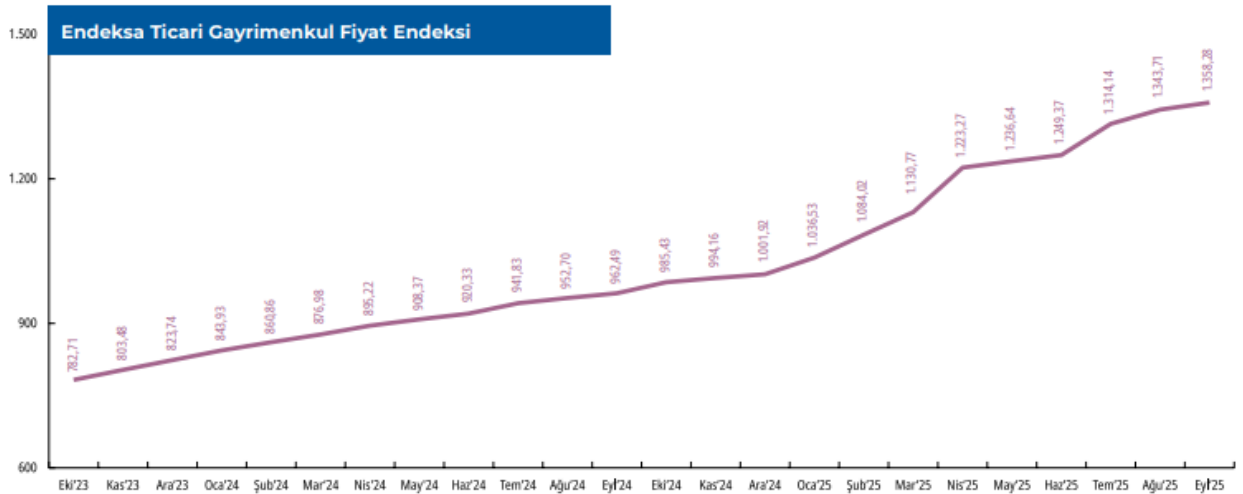
Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

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

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

BİRİNCİL PERAKEDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKEDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

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

Belirtilen birincil ofis getirisi oranları parçacı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Niğantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevkikiye bölgelerini kapsamaktadır.

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

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

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

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, SİNPAŞ GYO 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

- * Üst gelir grubuna hitap eden bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde lüks projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat seviyesi düşüktür.
- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu 801 ada 33 parselde konumlu Halkalı Saklı Koru Projesi'ne ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 COLDWELL BANKER REAL

Tel 0 (532) 683 82 80

Halkalı Merkez Mahallesi'nde köşe konumlu, toplam 2 parselden oluşan (0 ada 4340 ve 4341 parseller), E:0,50 H:7,50m yapılaşma koşuluyla ticaret alanı imarlı 1357m² yüzölçümüne sahip arsa 110.000.000 TL bedel ile satılıktır. Parselin 734m² taban oturumu bulunmaktadır.

SATILIK	1357 .-M ²	110.000.000 .-TL	81.061	.-TL/M ²
---------	-----------------------	------------------	--------	---------------------

2 SAHİBİNDEN

Tel 0 (501) 704 55 00

Atakent Mahallesi'nde, Kuşlar Tepesi caddesinin güneyinde sokak cepheli konumda 622 ada 4 parsel, Emsal: 0,50, H:7,50m yapılaşma şartlarında ticaret alanında kalan toplam 1194m² yüzölçümlü arsa 70.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1194 .-M ²	70.000.000 .-TL	58.626	.-TL/M ²
---------	-----------------------	-----------------	--------	---------------------

3 TUĞRA GAYRİMENKUL

Tel 0 (541) 698 12 13

İnönü Mahallesi'nde konumlu, Emsal: 1.50 yapılaşma koşuluna sahip konut alanında kalan 5.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 350.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın imar hakkı olarak şerefiyesi daha yüksektir.

SATILIK	5000 .-M ²	350.000.000 .-TL	70.000	.-TL/M ²
---------	-----------------------	------------------	--------	---------------------

4 GREEN WORLD EMLAK VE GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 320 92 69

Halkalı Merkez Mahallesi'nde konumlu, Emsal:1.75, H:15,50 yapılaşma koşuluna sahip konut alanında kalan 265 m² yüzölçümüne sahip 248 ada 6 parsel 25.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	265 .-M ²	25.000.000 .-TL	94.340	.-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	--------	---------------------

5 LAVİ GAYRİMENKUL TİCARİ

Tel 0 (533) 225 86 55

Atakent Mahallesi'nde konumlu, 37.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 1.750.000.000 TL bedel ile satılıktır. Kaks:1.50, hmax:40,50m, yapılaşma hakkına sahip olup ticaret+konut alanında kalmaktadır. Yapılaşma daha iyi ancak konum şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	37000 .-M ²	1.750.000.000 .-TL	47.297	.-TL/M ²
---------	------------------------	--------------------	--------	---------------------

6 GREEN WORLD EMLAK VE GAYRİMENKUL

Tel 0 (551) 404 03 53

Halkalı Merkez Mahallesinde konumlu, Abay Caddesine cepheli, Emsal: 1.75, H:15,50m yapılaşma şartlarında ticaret+konut alanında kalan 834m² yüzölçümlü arsa 70.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konu taşınmaz sokak cepheli olup caddeye yakın mesafede yer almaktadır.

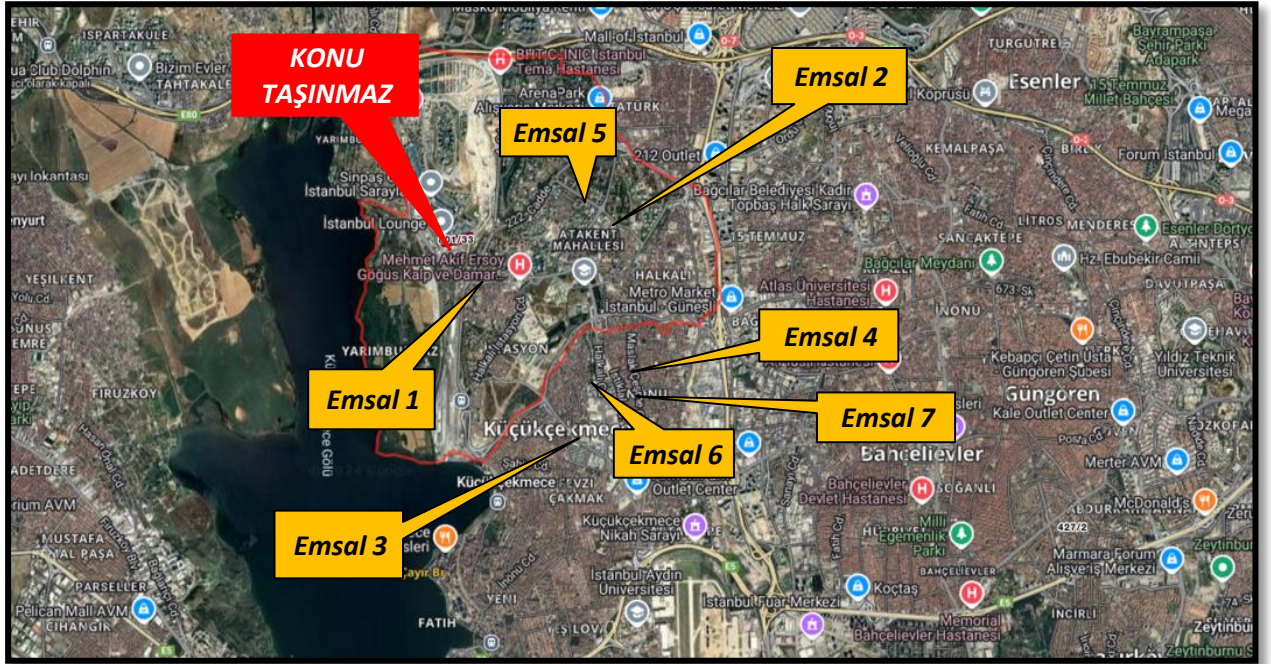
SATILIK	834 .-M ²	70.000.000 .-TL	83.933 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

7 YILDIRIM İNŞAAT EMLAK LTD.ŞTİ

Tel 0 (541) 711 05 03

Halkalı Merkez Mahallesinde konumlu, Mahmutbey Caddesine cepheli, Emsal: 1.75, H:15,50m yapılaşma şartlarında ticaret+konut alanında kalan 197m² yüzölçümlü arsa 27.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konu taşınmaz sokak cepheli olup caddeye yakın mesafede yer almaktadır.

SATILIK	197 .-M ²	27.000.000 .-TL	137.056 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------



Konut Emsalleri

1- BOSPHORUS CITY



Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.092,58 m² yüzölçümüne sahip 800 Ada, 4 Parsel üzerinde geliştirilen proje; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 64 blok, 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden sitede 2 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları, mescit, site yönetim binası, spor alanları, alışveriş merkezi ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
PROHOME İSTANBUL MASLAK 1453 0 (543) 223 95 29	1+1 13. kat	75m ²	5.650.000 TL	75.333 TL/m ²
İTER EMLAK 0 (532) 327 49 65	2+1 3. kat	103m ²	7.100.000 TL	68.932 TL/m ²
YELKENCİLER GAYRİMENKUL EMLAK 0 (532) 471 00 71	3+1 11. kat	134m ²	12.000.000 TL	89.552 TL/m ²
Ortalama				79.327 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
E&C GROUP TEMA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 (533) 372 34 47	1+1 1. kat	72m ²	35.000 TL	486 TL/m ²
SAME GAYRİMENKUL 0 (532) 276 17 52	2+1 9. kat	102m ²	40.000 TL	392 TL/m ²
Ortalama				431 TL/m ²

2- İSTANBUL SARAYLARI



Toplam 1.200 daireden meydana gelen Sinpaş İstanbul Sarayları'nda stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon daire seçeneklerine yer veriliyor. 119 bin 500 metrekare alan üzerinde yükselen Sinpaş İstanbul Sarayları lokasyon olarak Atatürk Havalimanı'na 10 dakika, TEM'e 5 dakika uzaklıkta yükseliyor. Çeşitli sosyal alanlara yer verilen İstanbul Sarayları'nda basketbol sahası, süs havuzları, yüzme havuzu, güvenlik hizmetleri, kayıkhanesi, tenis kortları, koşu parkurları, fitness merkezi, sauna mevcuttur.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ANKA GAYRİMENKUL 0 (532) 577 95 22	3+1 13.kat	209m ²	16.150.000 TL	77.273 TL/m ²
ALTIN EMLAK HALKALI TEMA TEMSİLCİLİĞİ 0 (554) 885 57 50	4+1 1.kat	200m ²	19.500.000 TL	97.500 TL/m ²
ARMANI GAYRİMENKUL HALKALI ATAKENT 0 (546) 468 82 00	4+1 1.kat	185m ²	24.600.000 TL	132.973 TL/m ²
Ortalama				101.431 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Halkalı Yarımburgaz Temsilciliği 0 (549) 472 66 62	3+1 5. kat	178m ²	72.000 TL	404 TL/m ²
İTER EMLAK 0 (532) 327 49 65	3+1 14. kat	172m ²	70.000 TL	407 TL/m ²
Ortalama				406 TL/m ²

3- İSTANBUL LOUNGE



Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m² yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m²'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 145.720 m²'dir

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
YENİ GAYRİMENKUL 0 (533) 643 47 27	1+1 2. kat	60m ²	6.000.000 TL	100.000 TL/m ²
REALTY WORLD ART GAYRİMENKUL 0 (544) 989 34 06	2+1 8. kat	132m ²	11.500.000 TL	87.121 TL/m ²
EKA GAYRİMENKUL 0 (542) 720 19 29	3+1 6. kat	156m ²	16.100.000 TL	103.205 TL/m ²
Ortalama				96.552 TL/m ²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
REALTY PRO GAYRİMENKUL 0 (546) 965 71 89	1+1 12. kat	70m ²	34.000 TL	486 TL/m ²
TAM NOKTA ATA KENT 0 (552) 796 45 72	2+1 5. kat	110m ²	51.500 TL	468 TL/m ²
Ortalama				475 TL/m ²

4- DUMANKAYA KONSEPT



Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m² yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunmaktadır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
FOCUS GAYRİMENKUL 0 (507) 711 01 40	1+1 2. kat	62m ²	5.000.000 TL	80.645 TL/m ²
MOZAİK GAYRİMENKUL 0 (530) 828 56 24	2+1 6. kat	124m ²	8.750.000 TL	70.565 TL/m ²
Trendplus Emlak 0 (532) 347 42 35	3+1 1. kat	155m ²	12.200.000 TL	78.710 TL/m ²
Ortalama				76.100 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden 0 (532) 382 50 02	1+1 9. kat	68m ²	32.000 TL	471 TL/m ²
METRO EMLAK DANIŞMANLIK HİZMETLERİ 0 (533) 813 76 77	2+1 5. kat	95m ²	46.000 TL	484 TL/m ²
Ortalama				479 TL/m ²

5- TEMA İSTANBUL



Mega karma proje konsepti ile Mesa Holding-Artaş-Öztaş-Kantur&Akdaş ortaklığında geliştirilen Tema İSTANBUL projesi kapsamında; konutlar, Tema WORLD Eğlence alanı, Ticari Birimler yer almaktadır. Tema İSTANBUL Atakent Projesi toplam 1,5 milyon metrekare alan üzerinde inşa edilmekte olup eğlence ve alışveriş alanlarının yer alacağı projenin konut alanı ise 333 bin metrekare olarak belirlenmiştir. Tema İstanbul konutları, 1+1 den 4+1 e kadar değişen 3531 daireden meydana gelmektedir.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
İTER EMLAK 0 (543) 197 71 37	1+1 5. kat	69m²	8.200.000 TL	118.841 TL/m²
İRTEGÜN GAYRİMENKUL 0 (532) 746 36 01	2+1 20. kat	122m²	13.300.000 TL	109.016 TL/m²
Armani Gayrimenkul 0 (532) 770 70 72	3+1 11. kat	147m²	15.500.000 TL	105.442 TL/m²
Ortalama				109.467 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
BAŞARI EMLAK GAYRİMENKUL ARACILIK HİZMETLERİ 0 (532) 618 19 34	1+1 3. kat	74m²	40.000 TL	541 TL/m²
APAYLAR GAYRİMENKUL 0 (507) 229 55 03	2+1 8 kat	122m²	65.000 TL	533 TL/m²
Ortalama				536 TL/m²

6- TEMA İSTANBUL 2



TEMA İstanbul projesinin 2.etabı olup, 2023 yılında oturma başlamıştır. Ayrı konseptler içerisinde tasarlanan 70 adet villa ve 2.280 adet 1+1'den 4+1'e daire tiplerinden oluşmaktadır. Az katlı ve yatay mimarisi, yüksek tavan yapılarından oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Country Su Gayrimenkul 0 (505) 229 83 21	1+1 5. kat	83m²	13.250.000 TL	159.639 TL/m²
TURYAP BAŞAKŞEHİR 4.ETAP TEMSİLCİLİĞİ 0 (530) 262 87 07	2+1 2. kat	138m²	19.900.000 TL	144.203 TL/m²
E&C GROUP TEMA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 (533) 372 34 47	2+1 Bahçe katı	127m²	17.750.000 TL	139.764 TL/m²
MODERN GAYRİMENKUL 0 (534) 686 81 43	3+1 2. kat	199m²	28.300.000 TL	142.211 TL/m²
Ortalama				144.790 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
OYTUN EMLAK 0 (530) 235 61 52	3+1 1. kat	198m²	130.000 TL	657 TL/m²
TEMA 2 EMLAK 0 (530) 850 44 64	3+1 4. kat	200m²	115.000 TL	575 TL/m²
Ortalama				616 TL/m²



Ticaret Emsalleri

1 REDZONEM GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 504 26 25

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesinde, İstanbul Sarayları Projesinde, Arasta çarşı içinde yer alan zemin katta konumlu, 4 adet tek bir bütün şekilde kullanımlı toplam 250m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 30.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	30.000.000 .-TL	120.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 REDZONEM GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 504 26 25

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesinde, Bosphorus City içerisinde yer alan zemin katta konumlu, 6 bölmeli, 250m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 40.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	40.000.000 .-TL	160.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 BAHÇEKENT AVRUPARK TURİYAP

Tel 0 (536) 896 55 55

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesinde, Dumankaya Sitesi'nde yer alan zemin katta konumlu, 3 bölmeli, 180 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 14.900.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	180 .-M ²	14.900.000 .-TL	82.778 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 UYGUN GAYRİMENKUL

Tel 0 (555) 025 47 36

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesi'nde, Yarımburgaz Caddesi'ne cepheli konumda zemin katta konumlu, 2 bölmeli, 80m² zemin kat alanlı ve 5m² depo alanlı beyan edilen toplam 85m² kullanım alanlı depolu dükkan 13.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	85 .-M ²	13.000.000 .-TL	152.941 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

5 ALPANLAR GRUP GAYRİMENKUL

Tel 0 (539) 613 20 25

Taşınmaza yakın konumda, Halkalı Merkez Mahallesi'nde, ara sokakta yer alan, zemin katta konumlu, 1 bölmeli, 75 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 7.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	75 .-M ²	7.750.000 .-TL	103.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

6 TUNÇBİLEK GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 390 53 69

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesi'nde, Palmiye Çarşı içerisinde Kuşlartepesi Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 2 bölmeli, 60 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 8.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	8.500.000 .-TL	141.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

7 SAT/MAX GAYRİMENKUL

Tel 0 (555) 173 18 18

Taşınmaza yakın konumda, İstasyon Mahallesi'nde, yeni yapılmış, Bizim Bahçe projesinde yer alan, İstasyon Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 302 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 80.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın bahçe kullanımı mevcuttur.

SATILIK	302 .-M ²	80.000.000 .-TL	264.901 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

8 PREMAR PARK

Tel 0 (538) 572 09 61

Taşınmaza yakın konumda, Atatürk Mahallesi'nde, İki Telli Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 3 bölmeli, 85m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 15.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	85 .-M ²	15.000.000 .-TL	176.471 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

9 ATAKENT N-AKTİF YATIRIM & DANIŞMANLIK

Tel 0 (532) 328 41 46

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesinde, Rota Officede yer alan üst katta konumlu, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne cepheli, 250 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 220.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M ²	220.000 .-TL	880 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

10 REDZONEM GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 504 26 25

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesinde, Bosphorus City içerisinde yer alan zemin katta konumlu, 6 bölmeli, 250m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 130.000.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M ²	130.000 .-TL	520 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

11 Artı Kurumsal Ticari Mülk Yönetimi

Tel 0 (505) 450 94 30

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesi, yeni yapılmış, Şehit Yılmaz Özdemir Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 150m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 150.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	150 .-M ²	150.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

12 Evvel1 Gayrimenkul

Tel 0 (532) 566 99 97

Taşınmaza yakın konumda, Halkalı Merkez Mahallesi, Nivo İstanbul Projesi'nde yer alan zemin katta konumlu, 55 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 45.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	55 .-M ²	60.000 .-TL	1.091 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

13 Artı Kurumsal Ticari Mülk Yönetimi

Tel 0 (505) 450 94 30

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesi, yeni yapılmış, Şehit Yılmaz Özdemir Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 50m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 85.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	50 .-M ²	85.000 .-TL	1.700 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

14 AREMİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (543) 422 73 64

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesi, Quality Residance Projesi'nde yer alan katta (yeme-içme)konumlu, 50 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 25.000 TL bedel ile kiralıktır.

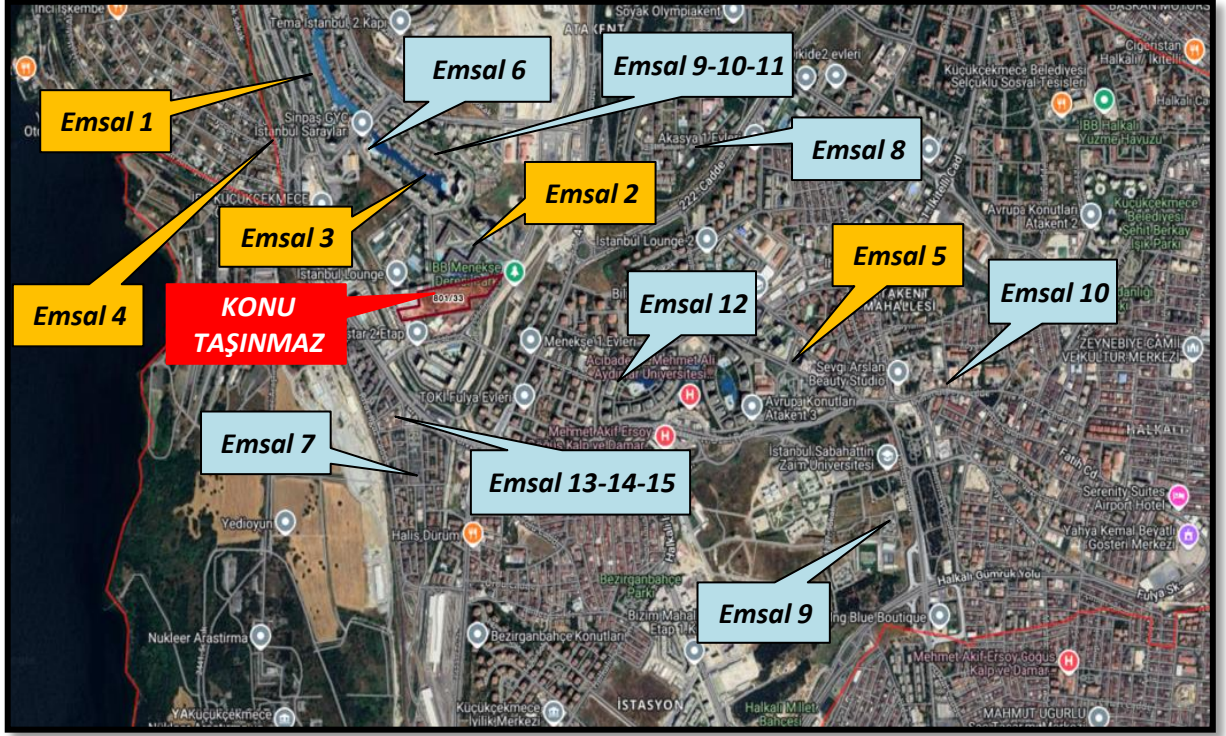
KİRALIK	50 .-M ²	25.000 .-TL	500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

15 MUSTAFA SARIYER GAYRİMENKUL

Tel 0 (538) 735 71 20

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesi, Atakent Lounge 2 Çarşısı içerisinde katta yer alan, 30 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 40.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	30 .-M ²	40.000 .-TL	1.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz imar planı kapsamında net parseldir. Yapılan incelemelerde Halkalı Bölgesinde imarlı parsellerin satılık bilgilerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinden pazarlık payı mevcuttur. Arsa emsallerinin 45.000-150.000.-TL/m² birim değer gibi geniş bir skalada olduğu görülmüştür.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaatı yeni tamamlanmış projelerde yer alan konutların ortalama birim m² değerinin 70.000.-160.000.-TL/m² aralığındadır.

Dükkan emsalleri incelenmiş olup, emsaller 80.000-265.000.-TL/m² birim değer aralığında olduğu görülmüştür.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)-801 ADA 33 PARSEL						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		110.000.000 SATILIK 0%	70.000.000 SATILIK 0%	350.000.000 SATILIK 0%	1.750.000.000 SATILIK 0%	70.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	30.000,00	1.357 81.061 KÜÇÜK -20%	1.194 58.626 KÜÇÜK -20%	5.000 70.000 KÜÇÜK -15%	37.000 47.297 ORTA BÜYÜK 5%	834 83.933 KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Kat İrtifaklı Proje	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KAKS:1,25	KAKS: 0.50 ORTA KÖTÜ 15%	KAKS: 0,50 ORTA KÖTÜ 15%	KAKS: 1,50 ORTA İYİ -5%	KAKS: 1,50 ORTA İYİ -5%	KAKS: 1,75 ORTA İYİ -5%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut Alanı	Ticaret ORTA İYİ -15%	Ticaret ORTA İYİ -15%	Konut BENZER 0%	Ticaret+Konut ORTA İYİ -10%	Ticaret+Konut ORTA İYİ -10%
KONUM		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 15%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Nitelikli Proje Geliştirmeye Uygun	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 25%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	40%	30%	45%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	88.000	97.598	82.077	91.000	68.581	100.719

TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
801	33	30.000,00	88.000	2.640.000.000 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL)			2.640.000.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT)-A2 BL 21 BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Bosphorus City	İstanbul Sarayları	İstanbul Lounge	Tema İstanbul	Tema İstanbul 2
SATIŞ FİYATI		7.100.000	16.150.000	6.000.000	8.200.000	13.250.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	75,07	103	209	60	69	83
BİRİM M² DEĞERİ		68.932	77.273	100.000	118.841	159.639
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -3%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	4.KAT	3.KAT	13.KAT	2.KAT	5.KAT	5.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		12%	12%	5%	0%	-3%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER		11-15 yıllık	5-10 yıllık	5-10 yıllık	5-10 yıllık	1 yıllık
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 12%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		30%	23%	5%	-3%	-14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	108.432	89.267	94.659	105.000	115.275	137.960

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

495 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	5.576.571.000 TL
495 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	3.650.398.000 TL
495 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	24.335.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (TİCARİ)-C BLOK 169 NOLU BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4	EMSAL 6	EMSAL 7
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		30.000.000 SATILIK 0%	40.000.000 SATILIK 0%	13.000.000 SATILIK 0%	8.500.000 SATILIK 0%	80.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	105,03	250 120.000 ORTA BÜYÜK 15%	250 160.000 ORTA BÜYÜK 15%	85 152.941 ORTA KÜÇÜK -5%	60 141.667 ORTA KÜÇÜK -10%	302 264.901 BÜYÜK 20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DEPOLU DÜKKAN ÇOK KÖTÜ 30%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		Zemin 0%	Zemin 0%	Zemin 0%	Zemin 0%	Zemin 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE NİTELİĞİ	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		41%	26%	45%	41%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	214.443	169.080	200.800	222.435	200.430	279.470

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (TİCARİ)-C BLOK 169 NOLU BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 14
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		220.000 KİRALIK 0%	130.000 KİRALIK 0%	150.000 KİRALIK 0%	60.000 KİRALIK 0%	25.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	105,03	250 880 ORTA BÜYÜK 15%	250 520 ORTA BÜYÜK 10%	150 1.000 ORTA BÜYÜK 10%	55 1.091 ORTA KÜÇÜK -15%	50 500 ORTA KÜÇÜK -15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		1.KAT KÖTÜ 15%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	1.KAT ORTA KÖTÜ 15%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ÇOK KÖTÜ 25%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE İÇERİSİNDE KONUMLU	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		36%	26%	21%	6%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	975	1.192	653	1.205	1.151	675

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

5 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	186.621.000 TL
5 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	92.155.000 TL
5 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	933.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde projenin inşaatı devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için 11.11.2024 tarihinde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerine göre bağımsız bölümler için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, 801 ada 33 parsel için onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

495 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	5.576.571.000 TL
495 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	3.650.398.000 TL
495 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	24.335.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

5 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	186.621.000 TL
5 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	92.155.000 TL
5 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	933.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

500 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	5.763.192.000 TL
500 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	3.742.553.000 TL
500 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	25.268.000 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların fiiliyatta inşa edilmemiş olması nedeni ile mevcut durum değerleri arsa payı değeri olarak takdir edilmiştir. Arsa birim m² değeri takdir edilirken yine pazar yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında 801 ada 33 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 801 ada 33 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu bazı taşınmazlar üzerinde ipotek kayıtları bulunduğu görülmüştür. Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlar üzerindeki ipotek şerhleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olup, Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş. ile ticari ilişkilere istinaden konulmuştur. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ipotekli bir taşınmaza yatırım yapmamış olup, ticari ilişki kapsamında kendi lehine ipotek belirtmesi yapmıştır. Tebliğ kapsamında ilgili ipoteklerin taşınmazların portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu taşınmazların;

31.12.2025 tarihi için ;

3.742.553.000 .-TL

(Üç Milyar Yedi Yüz Kırk İki Milyon Beş Yüz Elli Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.797.487.980 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ 500 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
3.742.553.000	3.797.487.980
KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ 500 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
5.763.192.000	5.856.281.910

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, SPK ve BDDK mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.

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.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003