

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ,
994 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57
PARSELDE YER ALAN
QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ**

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-2510189
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ, 994 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	CUMHURİYET MAHALLESİ, (994 ADA 54, 55, 56 ve 57 PARSEL) ŞİŞLİ / İSTANBUL
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**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Yapı Ruhsatları-Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
Ek 6 - Tapular
Ek 7 - Taşınmazların Değer Listesi
Ek 8 - Mülkiyet Listesi
Ek 9 - Arsa Beyan Yazısı

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan parseller ve üzerindeki projede tarafımıza Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından 14.10.2025 tarihinde iletilen stok listesinde görülen taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissesine düşen değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parseller ve üzerindeki projede tarafımıza Sinpaş GYO A.Ş. tarafından 14.10.2025 tarihinde iletilen stok listesinde görülen taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissesine düşen değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2510189 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREĞÜL EVLEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme 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 önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında hazırlanan son üç rapor bilgisi aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1810011	SNP-2310008	SNP-2410081
Rapor Tarihi	8.01.2019	4.01.2024	09.01.2025
Rapor Konusu	995 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ	995 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ	995 ADA 54, 55, 56 PARSELLER ve 994 ADA 57 PARSELDE YER ALAN QUEEN CENTRAL PARK BOMONTİ PROJESİ
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	419.846.754	775.801.672	1.435.857.486

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

994 ADA 54 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ŞİŞLİ
Bucağı :
Mahallesi : CUMHURİYET
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 994
Parsel No : 54
Alanı (m²) : 2.696,54
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Cilt No : 18
Sayfa No : 1718

SAHİBİ	ARSA PAYI	M ²	TARİH	YEVİMİYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	153 / 600	687,62	2.11.2012	17972
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19 / 75	683,12	21.02.2013	3450
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	11 / 120	247,18	1.04.2022	9574
BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞTİ.	1189359 / 10000000	320,72	21.03.2018	4803
DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	8649213 / 100000000	233,23	17.04.2014	7409
NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	6364827 / 50000000	343,26	29.04.2014	7978
TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6727543 / 100000000	181,41	28.08.2015	15812

994 ADA 55 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ŞİŞLİ
Bucağı :
Mahallesi : CUMHURİYET
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 994
Parsel No : 55
Alanı (m²) : 38,62
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Cilt No : 18
Sayfa No : 1719

SAHİBİ	ARSA PAYI			M ²	TARİH	YEVİMİYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	153	/	600	9,85	2.11.2012	17972
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19	/	75	9,78	21.02.2013	3450
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	11	/	120	3,54	1.04.2022	9574
BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞTİ.	1189359	/	10000000	4,59	21.03.2018	4803
DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	8649213	/	100000000	3,34	17.04.2014	7409
NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	6364827	/	50000000	4,92	29.04.2014	7978
TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6727543	/	100000000	2,60	28.08.2015	15812

994 ADA 56 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ŞİŞLİ
Bucağı :
Mahallesi : CUMHURİYET
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 994
Parsel No : 56
Alanı (m²) : 255,36
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Cilt No : 18
Sayfa No : 1720

SAHİBİ	ARSA PAYI			M ²	TARİH	YEVİMİYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	153	/	600	65,12	2.11.2012	17972
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19	/	75	64,69	21.02.2013	3450
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	11	/	120	23,41	1.04.2022	9574
BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞTİ.	1189359	/	10000000	30,37	21.03.2018	4803
DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	8649213	/	100000000	22,09	17.04.2014	7409
NAKKASH DIŞ TİCARET A.Ş.	6364827	/	50000000	32,51	29.04.2014	7978
TEKSMARK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6727543	/	100000000	17,18	28.08.2015	15812

994 ADA 57 PARSEL TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ŞİŞLİ
Bucağı :
Mahallesi : CUMHURİYET
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 994
Parsel No : 57
Alanı (m²) : 15.335,23
Vasfı : 59 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat Mülkyeti
Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
Yevmiye No : Tabloda Belirtilmiştir.
Cilt No : Tabloda Belirtilmiştir.
Sayfa No : Tabloda Belirtilmiştir.
Tapu Tarihi : 1.04.2022

B.B. NO	TİP	EKLENTİSİ	BULUNDUĞU KAT	MALİKİ	ARSA PAYI		ÇİLT	SAYFA	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	EDİNME NEDENİ	TAŞINMAZ ID
27	Ticari	114,47	1. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	1116964	/ 30000000	86	8472	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97667820
33	Ticari	24,10	1. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	602833	/ 30000000	86	8478	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97667826
39	Ticari	22,91	1. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	394004	/ 30000000	86	8484	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97667832
353	Konut		14. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	121182	/ 30000000	89	8789	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668163
827	Konut		36. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	390640	/ 30000000	94	9272	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668668
929	Konut		40. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	316347	/ 30000000	95	9374	1.04.2023	9573	Satış	97668787
930	Konut		41. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	432383	/ 30000000	95	9375	1.04.2023	9574	Satış	97668788
941	Konut		41. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	390998	/ 30000000	95	9386	1.04.2023	9573	Satış	97668799
947	Konut		41. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	379746	/ 30000000	95	9392	1.04.2023	9573	Satış	97668805
951	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	461166	/ 30000000	95	9396	1.04.2023	9574	Satış	97668809
962	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	298692	/ 30000000	95	9407	1.04.2023	9573	Satış	97668820
963	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	408347	/ 30000000	95	9408	1.04.2023	9574	Satış	97668821
965	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	606474	/ 30000000	95	9410	1.04.2023	9573	Satış	97668823
968	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	396280	/ 30000000	95	9413	1.04.2022	9574	Satış	97668826
969	Konut		42. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	626905	/ 30000000	95	9414	1.04.2022	9574	Satış	97668827
1059	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	485152	/ 30000000	96	9504	1.04.2022	9574	Satış	97668932
1060	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	368767	/ 30000000	96	9505	1.04.2022	9574	Satış	97668933
1065	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	377726	/ 30000000	96	9510	1.04.2022	9574	Satış	97668943
1066	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	488581	/ 30000000	96	9511	1.04.2022	9574	Satış	97668948
1069	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	178179	/ 30000000	96	9513	1.04.2022	9574	Satış	97668950
1070	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	433132	/ 30000000	96	9515	1.04.2022	9574	Satış	97668952
1071	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	322510	/ 30000000	97	9516	1.04.2022	9574	Satış	97668953
1073	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	322510	/ 30000000	97	9518	1.04.2022	9574	Satış	97668955
1074	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	322510	/ 30000000	97	9519	1.04.2022	9574	Satış	97668956
1075	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	317323	/ 30000000	97	9520	1.04.2022	9574	Satış	97668957
1076	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	330422	/ 30000000	97	9521	1.04.2022	9574	Satış	97668958
1077	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	419901	/ 30000000	97	9522	1.04.2022	9574	Satış	97668959
1079	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	202179	/ 30000000	97	9524	1.04.2022	9574	Satış	97668961
1080	Konut		47. KAT	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/1)	366195	/ 30000000	97	9525	1.04.2022	9574	Satış	97668962
1096	Ticari		8. BODRUM KAT	TEKSMARK TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (42807/637009)	637009	/ 30000000	97	9541	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668981
				ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (518462/637009)					16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				BONDİ TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (75740/637009)					21.03.2018	4803	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	
1097	Ticari		8. BODRUM KAT	TEKSMARK TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (37883/563741)	563741	/ 30000000	97	9542	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668982
				ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (458829/563741)					16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				BONDİ TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (67029/563741)					21.03.2018	4803	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	
1098	Ticari		8. BODRUM KAT	NAKKASH DIŞ TİC. A. Ş. (7125/55969)	55969	/ 30000000	97	9543	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668983
				DÜNYA MENSUCAT TİC. SAN. A.Ş. (4842/55969)					16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (37346/55969)					16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				BONDİ TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (6656/55969)					21.03.2018	4803	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	
1099	Ticari		8. BODRUM KAT	NAKKASH DIŞ TİC. A. Ş. (7125/55969)	55969	/ 30000000	97	9541	16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	97668984
				DÜNYA MENSUCAT TİC. SAN. A.Ş. (4842/55969)					16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (37346/55969)					16.11.2017	19146	Kat İrtifakı Tesisi	
				BONDİ TEKSTİL SAN. TİC. A. Ş. (6656/55969)					21.03.2018	4803	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Bağımsız bölümlere ilişkin 05.12.2020-09.12.2020 tarihli mülkiyet ve takyidat bilgileri ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu 994 ada 57 parselde yer alan taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

Beyan;

-Taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (12.03.2019 tarih, 4019 yevmiye)

-Yönetim Planı Değişikliği : 24.10.2018 (02.11.2018 tarih, 17474 yevmiye)

-Yönetim Planı : 15/11/2017 (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)

827 Nolu BB: İSTANBUL 11.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 27/09/2021 tarih 2021/402 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (06.10.2021 tarih, 23927 yevmiye)

1096, 1097,1098 ve 1099 Nolu BB: Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30/11/2017 TARİH 142646-262551 SAYILI YAZISI İLE ÜNVANININ BONDİ TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLARAK DEĞİŞTİĞİNE DAİR EVRAK DOSYASINDA MEVCUTTUR.) Tarih: - Sayı: - (20.12.2017 tarih, 21452 yevmiye)

1098 ve 1099 Nolu BB: Diğer (Konusu: DÜNYA MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ne ait bölünme işlemi evrakları) Tarih: 13/12/2019 Sayı: 142701 (19.12.2019 tarih, 23967 yevmiye)

1098 ve 1099 Nolu BB: Diğer (Konusu: şirket bölünmesi) Tarih: - Sayı: - (24.02.2020 tarih, 4355 yevmiye)

1098 ve 1099 Nolu BB: Diğer (Konusu: Bölünme suretiyle Seecglobal Gayrimenkul Tekstil Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilecek) Tarih: - Sayı: - (24.02.2020 tarih, 4398 yevmiye)

Eklentiler:

27 Nolu BB: DEPO-D02(Tip: Depo) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)

33 Nolu BB: DEPO-D08(Tip: Depo) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)

39 Nolu BB: DEPO-D09(Tip: Depo) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)

1096 Nolu BB: K48-012 NOLU ALAN, K48-013 NOLU ALAN(Tip: Diğer) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)

1097 Nolu BB: D12(Tip: Depo) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)

1099 Nolu BB: DEPO-D11(Tip: Depo) (16.11.2017 tarih, 19146 yevmiye)

Şerhler:

827 Nolu BB:

-İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 11.TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 27/09/2021 tarih 2021/402 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (27.09.2021 tarih, 23118 yevmiye)

-İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 11.TÜKETİCİ (sayılı tarih, (Açıklama: yevmiye)

969 Nolu BB:

-İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 12. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 16/02/2021 tarih 2021/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (16.02.2021 tarih, 4326 yevmiye)

-İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 12.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 02/12/2021 tarih 2021/28ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: SİMPAŞ GYO A.Ş. ve ARI FİNAnS KİRALAMA A.Ş. dışında 3.kişilere satılamaz.) (03.12.2021 tarih, 30978 yevmiye)

İpotekler:

353, 827 Nolu BB:

-SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 502157932.13 TL bedelle 11.03.2019 tarih, 3903 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

1096, 1097, 1098 ve 1099 Nolu BB:

-SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 5505975.75 TL bedelle 04.03.2019 tarih, 3468 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

929, 930, 941, 947, 951, 957, 961, 962, 963, 965, 968, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1065, 1066, 1068, 1069, 1070, 1071, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1079, 1080 Nolu BB:

-SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 3000000000.00 TL bedelle 14.04.2023 tarih, 10059 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

Değerleme konusu 994 ada 54 parselde yer alan tüm hisseler üzerinde:

Beyan;

İdari Kamulaştırma Şerhi. İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine; 12/11/2007-16502

Değerleme konusu 994 ada 55 parsel

Sinpaş GYO A.Ş. Ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisseleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 994 ada 56 parsel

Sinpaş GYO A.Ş. Ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisseleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

(Değerleme konusu taşınmaz için yapı ruhsatları alınmış olması nedeni ile plan onaylanma süreci ile ilgili durumun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu kayıtlarında değerlemeye konu 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar Taşıyıcı İnşaat Taahhüt Sanayi Ve Ticaret A.Ş., Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Dünya Mensucat Ticaret Ve Sanayi A.Ş., Nakkash Dış Ticaret A.Ş., Teksmark Tekstil Sanayi Ve Ticaret A.Ş., Bondi Tekstil Sanayi Ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde olup 02.11.2012-21.02.2013 tarihlerinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 01.04.2022 tarihinde ise Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine geçmiş ve bu tarihlerden sonra herhangi bir alım satım işlemi olmamıştır.

Değerleme konusu 994 ada 57 parsel sayılı taşınmazda ise 23.06.2016 tarihli 11851 yevmiye numaralı kat irtifakı tesisi işlemi ile rapora konu bağımsız bölümlerin mülkiyetinin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Bondi Tekstil ve Ticaret A.Ş., Teksmark Tekstil, Sani ve Ticaret A.Ş. adına payları oranında tescil edildiği görülmüştür. 01.04.2022 tarih 9573 ve 9574 yevmiye ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların tamamının Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

29.05.2017 tarihinde taşınmazlar için tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat ruhsatı ve ruhsatı eki olan 28.03.2017 tasdik tarihli mimari projeye göre bağımsız bölüm sayısı değişmiştir. Bu duruma istinaden 16.11.2017 tarih 19146 yevmiye ile projede 1099 bağımsız bölüm olarak yeniden kat irtifakı kurulmuştur.

Değerleme raporu bu kapsamda hazırlanmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum bilgilerine göre değerlemeye konu taşınmazlar 15.09.2023 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Değerlemeye konu 994 ada 57 parsel sayılı taşınmaz "Ticaret Alanında kalmaktadır. [T] rumuzlu Ticaret alanlarında yapılaşma koşulu E=2,50 ve Yençok=15 kattır. Bu alanlarda konut kullanımı yer alamaz. Bu alanlarda yapılacak ifrazlarda parsel cephesi 20m.den, parsel büyüklüğü 2000 m²den az olamaz.

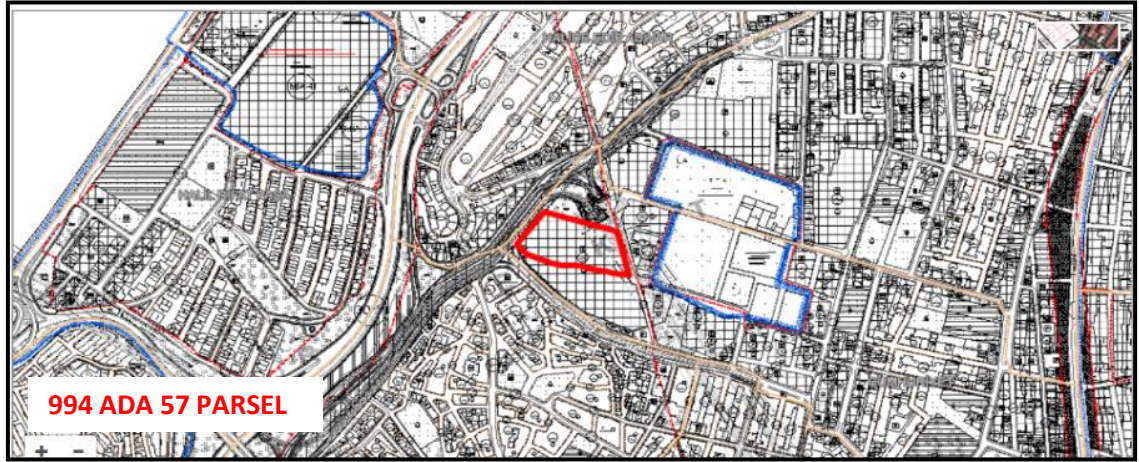
(Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup ruhsata esas plan tarihi 08.02.2007 tasdik tarihli plandır. Plan koşullarındaki değişikliklerin kat mülkiyetli taşınmazlara herhangi bir olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

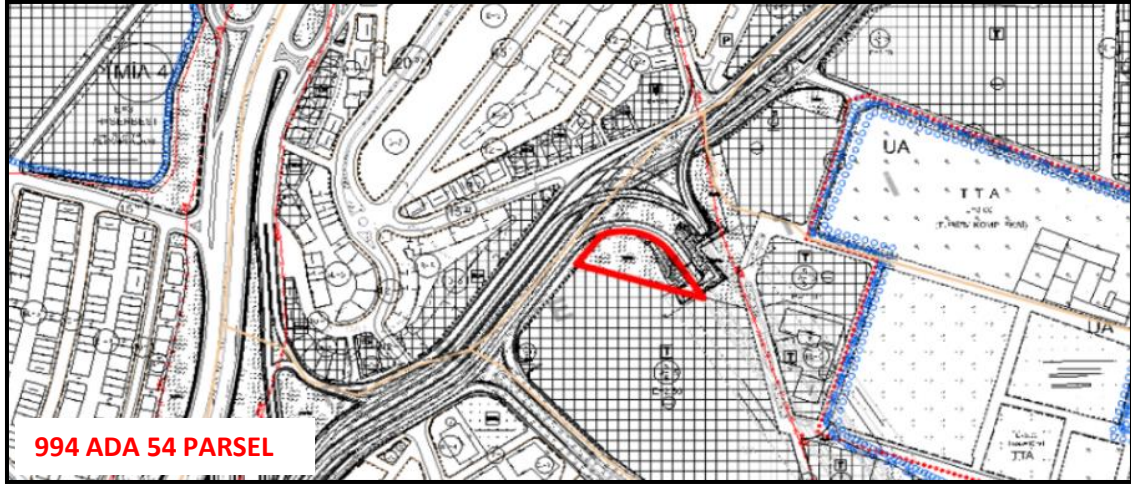
994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar yine aynı plan kapsamında "Park Alanı"nda kalmaktadır. 994 ada 56 parsel İstanbul 2 Numaralı kültür varlıklarını koruma bölge kurulunun 09.09.2021 tarih 9608 sayılı kararı gereği kurul görüşünün alınması gerekmektedir.

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

Son 3 yıllık imar durumundaki değişiklik kapsamında; Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum yazılarına göre değerlemeye konu taşınmazlar 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Değerlemeye konu 994 ada 57 parsel sayılı taşınmaz min. TAKS:0,35,-maks TAKS:0,50, Emsal:3,00, H: serbest ve ayırık nizam olmak üzere "Merkezi İş Alanında kalmaktadır. Konu taşınmazlardan 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar da aynı plan kapsamında "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı ve Karayolu Tünelleri Yönetim Merkezi"nde kalmaktadır. Ayrıca 994 ada 57 parsel sayılı taşınmaz kısmen; 994 ada 54-55-56 parsel sayılı taşınmazlar tamamen 21.07.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli mer'l Şişli Beyoğlu Kağıthane İlçeleri (Dolmabahçe-Bomonti, Piyalepaşa-Kağıthane) Karayolu Tüneli, Kavşak ve Bağlantı Yolları Güzergah Planı'nda kaldığından, Şişli Beyoğlu Kağıthane ilçeleri (Dolmabahçe-Bomonti, Piyalepaşa-Kağıthane) Karayolu Tüneli, Kavşak ve Bağlantı Yolları Güzergah Planı tasdik hududu içinde herhangi bir yapı ile ilgili imar müsaadesi talebinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi-Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı'ndan kurum görüşü alınacaktır. 2023 yılında onaylanan plan ile 994 ada 54-55-56 parseller "park" alanı, 994 ada 57 parsel "tiacere alanında" kalmaktadır.





2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Şişli Belediye arşivinde dosyası incelenmiş olup, ayrıca ruhsat belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Ada-Parsel Blok	Tarih	Sayı	Belge Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
994-57	27.12.2018	2018/25654	İsim Değişikliği Yapı Kullanma	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1099	171.456,23 m ²
994-57	5.10.2018	12/2-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1099	171.456,23 m ²
994-57	29.05.2017	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1099	171.456,23 m ²
994-57	26.01.2017	12/2-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1200	171.440,34 m ²
994-57	10.06.2016	12/2-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1200	171.440,34 m ²
994-57	5.04.2016	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1200	171.440,34 m ²
994-57	29.07.2015	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1.261	171.440,34 m ²
994-57	17.06.2015	12/2-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1.250	166.330,36 m ²
994-57	28.03.2014	12/2-44	Tadilat Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	1.250	166.330,36 m ²
994-57/A	27.02.2013	12/2-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	V.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	455	119.233,73 m ²
994-57/B	27.02.2013	12/2-45	İsim Değişikliği Ruhsatı	III.A	Dükkan, Ortak Alan	2	25.730,50 m ²
994-57/A	31.05.2012	2-44	Yeni Yapı Ruhsatı	V.A	Rezidans, Dükkan,Ofis, Ortak alan	455	119.233,73 m ²
994-57/B	31.05.2012	2-45	Yeni Yapı Ruhsatı	III.A	Mesken, Ofis-İşyeri,Ortak alan	2	25.730,50 m ²

27.12.2018 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ				
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN
1099	80.690,63 m ²	2.793,19 m ²	87.972,41 m ²	171.456,23 m ²

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapılan Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri vb. konulardaki incelemeleri sonucunda olumsuz herhangi bir belge ve evraka rastlanmamıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti.

İçerenköy Mahallesi, Bahçeler Arası Sokak No:31 Özel İşyeri:3 Ataşehir/İstanbul

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada 57 parselde yer alan 15335,23 m² alanlı "59 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" niteliğindeki arsa üzerinde tanımlanmış olan "Queen Central Park Bomonti" projesindeki tarafımıza iletilen stok listelerdeki bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu 994 ada 54-55-56 paseller ise "Arsa" niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar İstanbul ili Şişli ilçesi Cumhuriyet Mahallesi Sinpaş Queen Central Park Projesi, No:8 posta adresli bina içerisinde yer almaktadır. Bulunduğu bölge niteliğinde kentin sosyal donatı alanlarına erişilebilirliği yüksek bir lokasyonda konumlanan taşınmaz; markalı konut projelerine ev sahipliği yapan Bomonti bölgesinde bulunmaktadır. Taşınmazın etrafı orta-üst sınıfa hitap eden 8-10 katlı apartman daireleri ile çevrilidir. Taşınmaz kendisi ile benzer nitelik özellikler gösteren Anthill Residence, Sinpaş Central Park, Now Bomonti, I Tower Bomonti, Divan Residence at Bomonti Plaza gibi prestijli konut projelerine komşu lokasyonda bulunmaktadır.

Konut fonksiyonlu gelişmiş ve inşaatı devam eden-bitmiş rezidans nitelikli yapılar ile sitelerin yer aldığı bölgede konumludur. Merkezi bir konumda olup ulaşılabilirliği yüksektir. Şişli Hamidiye Etfal Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Florence Nightingale, Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Saint Benoît Fransız Lisesi, Şişli Teknik Endüstri Meslek Lisesi, Cevahir AVM, City's Nişantaşı, Trump Alışveriş Merkezi, taşınmazın etrafında bulunan belli başlı nirengi noktalarındandır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Çevre yolu veya Kağıthane-Beşiktaş Tüneli üzerinden Akar Caddesi'nden sonra İncirli Dede Caddesi ile ulaşılabilir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 6,18km, D-100 Yolu'na yaklaşık 1,38km mesafededir.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu 994 ada 54 parsel 2696,54 m² alanlı arsa olup, düzgün bir geometrik formu bulunmamaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı görülmemiş olup kısmen inşaat malzemeleri depolanmaktadır.

Değerleme konusu 994 ada 55 parsel 38,62 m² alanlı arsa olup, geometrik olarak üçgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı görülmemiştir.

Değerleme konusu 994 ada 56 parsel 255,36 m² alanlı arsa olup, geometrik olarak üçgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı görülmemiştir.

Değerleme konusu proje 994 ada 57 parsel 15.335,23 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Proje panoramik olarak İstanbul Boğazı'na ve Tarihi Yarımada'ya hakimdir. Queen Bomonti projesi içerisinde ihtiyaçlar doğrultusunda farklı ticari birimler, SPA merkezi, helikopter pisti, yürüyüş ve çocuk oyun alanları, peyzaj alanları, spor sahaları, kapalı otopark alanı, havalimanı transfer merkezi yer almakta olup ticari üniteler eczane, berber, terzi, kuaför, kuru temizleme, market vs. şeklinde farklılaşmaktadır. Parsel üzerinde tek blok oturumunda toplam 171.440,38 m² inşaat alanına sahip 10 bodrum, zemin ve 48 normal kat olmak üzere toplam 59 kat olarak inşa edilmiştir. Bina bodrum katlarında otopark alanı ve teknik hacimlere ait alanlar bulunmaktadır.

Bina girişi 8. bodrum kat seviyesinden ve güney batı cephedendir. 8. bodrum katta 2 adet ticari birim ve yerinde ticari amaçlı kullanılacağı öğrenilen ve 1. normal kattaki ticari nitelikli bağımsız bölümlerin eklentileri olarak gözüken 10 adet ticari alan mevcuttur. Katta ayrıca otopark alanları ve toplantı odaları bulunmaktadır.

Binada 1078 adet konut, 21 adet ticari olmak üzere toplam 1099 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin 21 adedi ticari, 1078 adedi ise konut niteliklidir. Konutların 155 adedi 1+0, 767 adedi 1+1, 135 adedi 2+1 ve 21 adedi 3+1 şeklinde tasarlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlar toplam 39 adettir. (36 adet konut, 3 adet dükkan ticaret)

Kat	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kat	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kat	Bağımsız Bölüm Sayısı
10. Bodrum Kat	Ortak Alan	10. Kat	24	30. Kat	16
9. Bodrum Kat	Ortak Alan	11. Kat	22	31. Kat	22
8. Bodrum Kat	2	12. Kat	21	32. Kat	22
7. Bodrum Kat	Ortak Alan	13. Kat	22	33. Kat	19
6. Bodrum Kat	Ortak Alan	14. Kat	26	34. Kat	20
5. Bodrum Kat	1	15. Kat	23	35. Kat	26
4. Bodrum Kat	Ortak Alan	16. Kat	22	36. Kat	22
3. Bodrum Kat	Ortak Alan	17. Kat	18	37. Kat	20
2. Bodrum Kat	Ortak Alan	18. Kat	22	38. Kat	22
1. Bodrum Kat	Ortak Alan	19. Kat	22	39. Kat	24
Zemin Kat	25	20. Kat	22	40. Kat	26
1. Kat	26	21. Kat	20	41. Kat	21
2. Kat	25	22. Kat	25	42. Kat	22
3. Kat	26	23. Kat	21	43. Kat	23
4. Kat	26	24. Kat	26	44. Kat	23
5. Kat	25	25. Kat	22	45. Kat	20
6. Kat	25	26. Kat	22	46. Kat	20
7. Kat	26	27. Kat	22	47. Kat	22
8. Kat	24	28. Kat	19	48. Kat	16
9. Kat	25	29. Kat	16	TOPLAM	1099
BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI					
TİCARET					
KONUT	DÜKKAN	OFİS	TESİS- KULÜP	LOUNGE- KAFE	
	12	7	1	1	
1078		21			
1099					

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul'un modernleşme sürecinde önemli bir rol oynayan ve 19. yüzyıldan itibaren bir ilçedir. Bölgenin yerleşiminin genişletilmesi, Tanzimat reformlarının planlanan düzenlemeleri ve 1870 Beyoğlu Yangını sonrasında oluşan ihtiyaçlarla hızlanmıştır. Özellikle Abdülmecid döneminde Nişantaşı ve Teşvikiye mahallelerinin iskanı teşvik edilmiş, 1881'de atlı tramvayın Taksim'den Şişli'ye kadar uzanması bölge büyümesine ivme kazandırılmıştır. 1913'te elektrikli tramvayın devreye alınmasıyla Şişli, İstanbul'un modern altyapıya sahip nadir semtlerinden biridir.

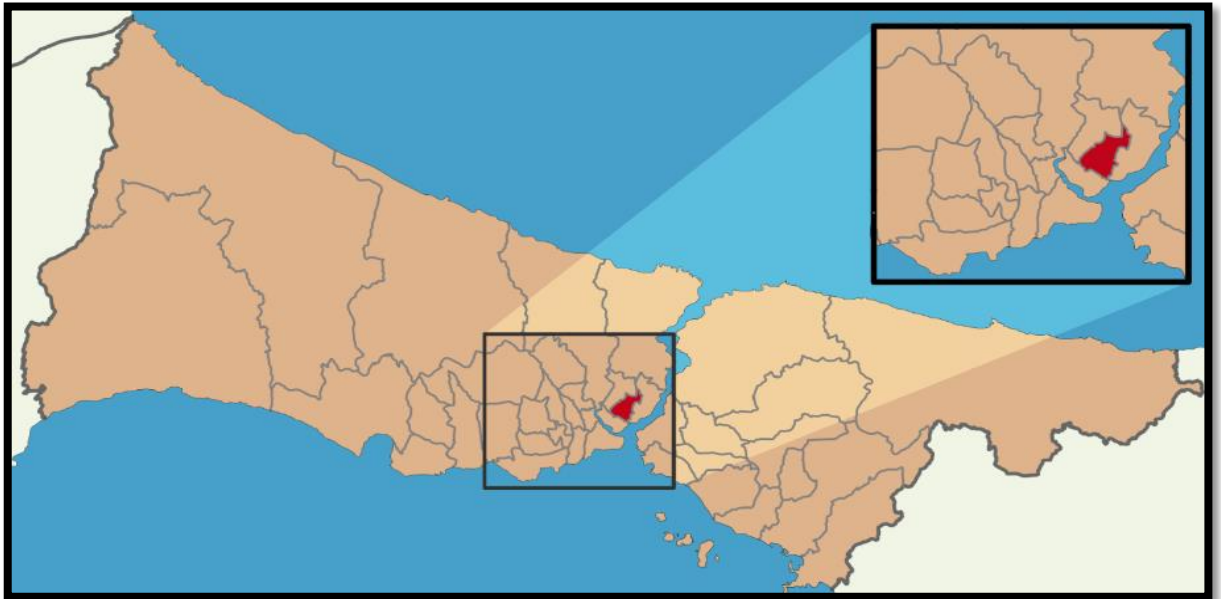
19. yüzyılın sonlarına doğru, Şişli'deki zengin azınlıklar, Batılı yaşam tarzını benimseyen Osmanlı elitleri ve yabancıların yerleştiği, çağdaş yaşam standartlarının özellikleri bir bölge haline geldi. Bu dönemde Darülaceze, Şişli Hamidiye Etfal Hastanesi gibi önemli yapılar inşa edilmiş; Halaskargazi Caddesi civarında evler, konaklar ve apartmanlar yükselmeye başladı. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gitmeden önce bu bölgedeki konaklaması, dönemin yapılaşma düzeyi ve semtin önemine işaret etmektedir.

Cumhuriyet döneminde Şişli, İstanbul'un en seçkin yerleşim bölgelerinde biri olmaya devam etmiş, alışveriş merkezleri ve sosyal alanlarıyla öne çıkmıştır. Halaskargazi, Rumeli ve Vali Konağı caddeleri, 20. yüzyılın ikinci yarısında İstanbul'un en gözde alışveriş noktaları arasında yer almıştır. Bomonti, Maslak ve Büyükdere Caddesi gibi bölgedeki, gökdelenler, iş merkezleri ve lüks otellerin yükseldiği birer finans ve ticaret merkezi haline dönüşmüştür.

Kültürel ve tarihi açıdan zengin bir ilçe olan Şişli; Darülaceze, Etfal Hastanesi, Teşvikiye ve Meşrutiyet camileri, Atatürk Müzesi, Maçka Silahhanesi ve Abide-i Hürriyet Anıtı gibi önemli yapılara ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca tiyatrolar, konser salonları, üniversite birimleri ve Ali Sami Yen Stadyumu gibi sosyal ve kültürel mekanlara sahiptir.

Günümüzde Şişli, İstanbul'un en hızlı dönüşen bölgelerinden biri olup, iş ve finans merkezleriyle Türkiye ekonomisinin önemli bir merkezi haline gelmiştir. Hem tarihi değişimi hem de modernleşen yüzüyle, Şişli, İstanbul'un kültürel, ekonomik ve sosyal değişimi önemli bir yere sahiptir.

Şişli nüfusu 2024 yılına göre 263.063. Bu nüfus, 126.887 erkek ve 136.176 kadından oluşmaktadır.



Harita 2 - Şişli'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.

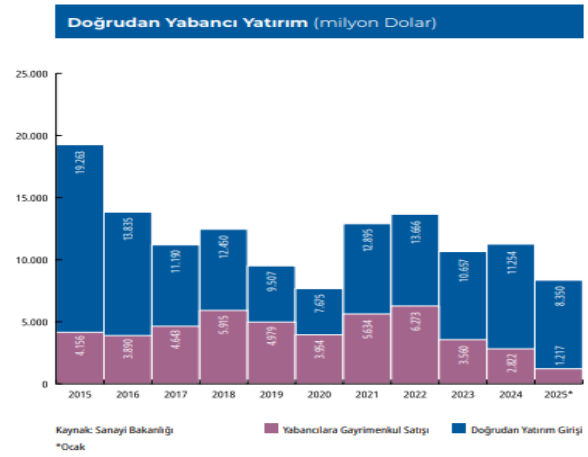
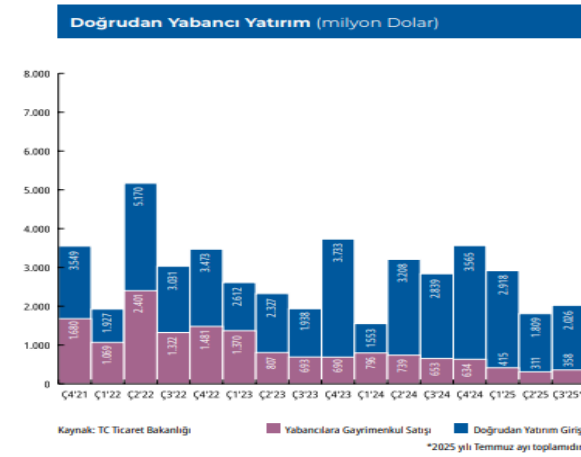
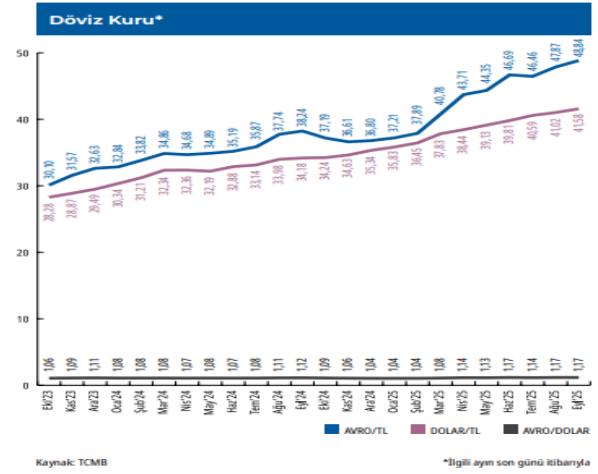
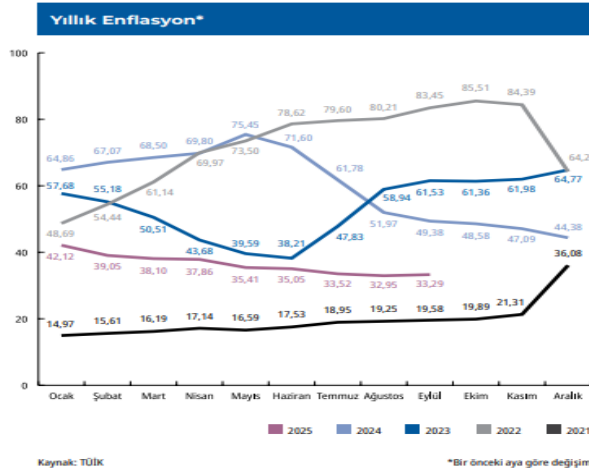
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine 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 gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

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

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen 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 almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

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

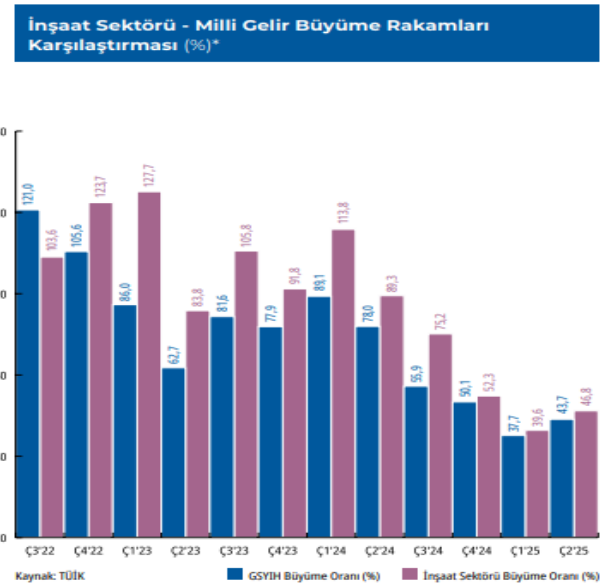
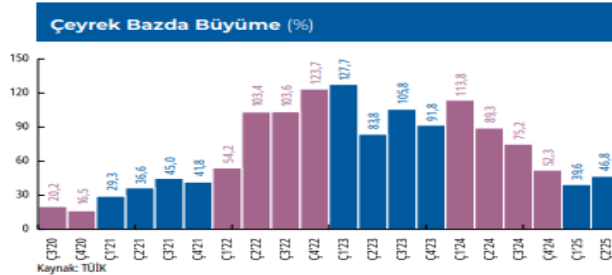
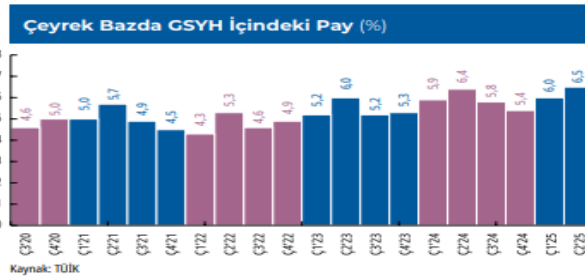
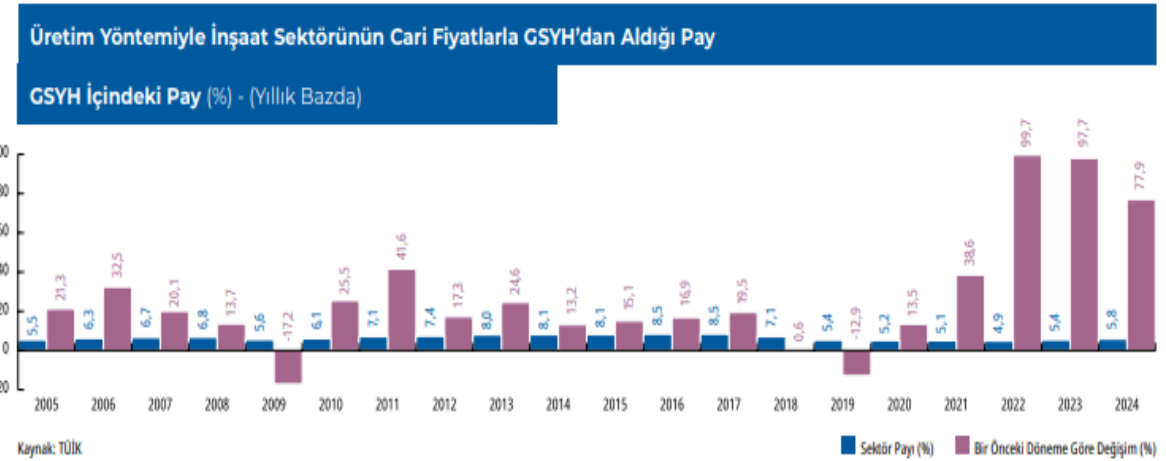
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

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

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

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

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



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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

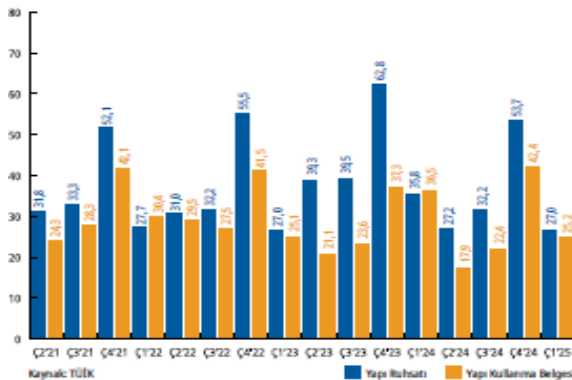
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe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

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

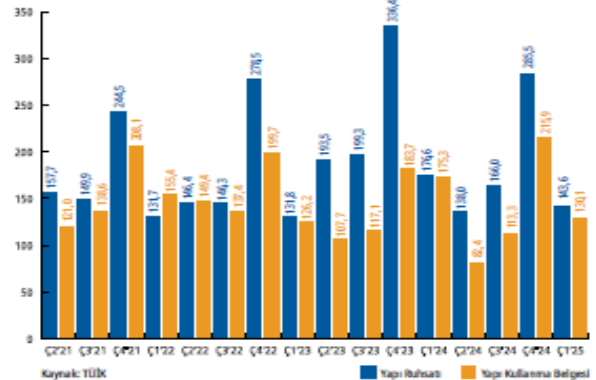
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



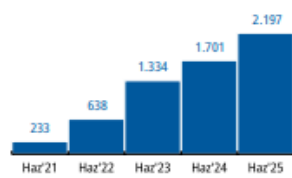
İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)			
MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

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

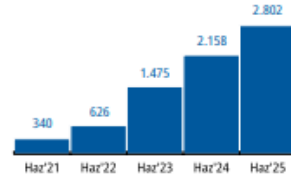
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

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

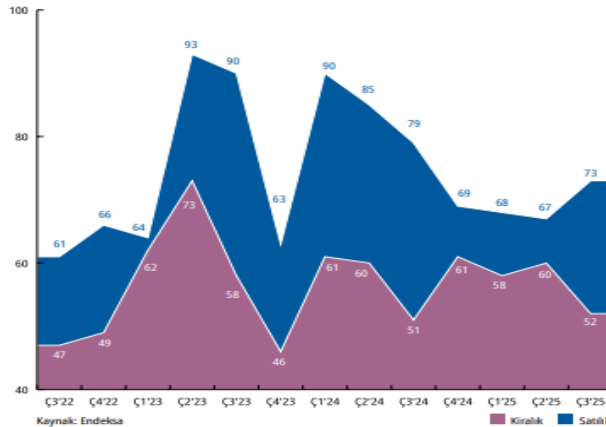
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

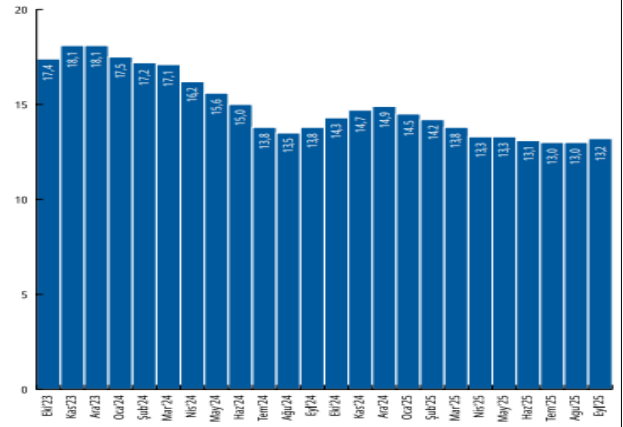
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.702

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



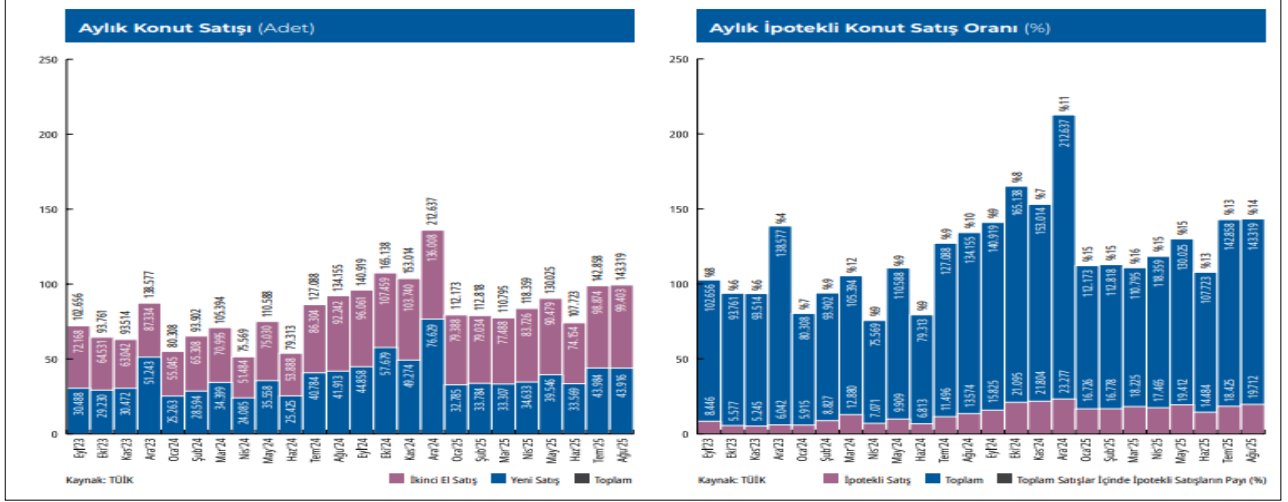
Kaynak: Endeksa

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
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 anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

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

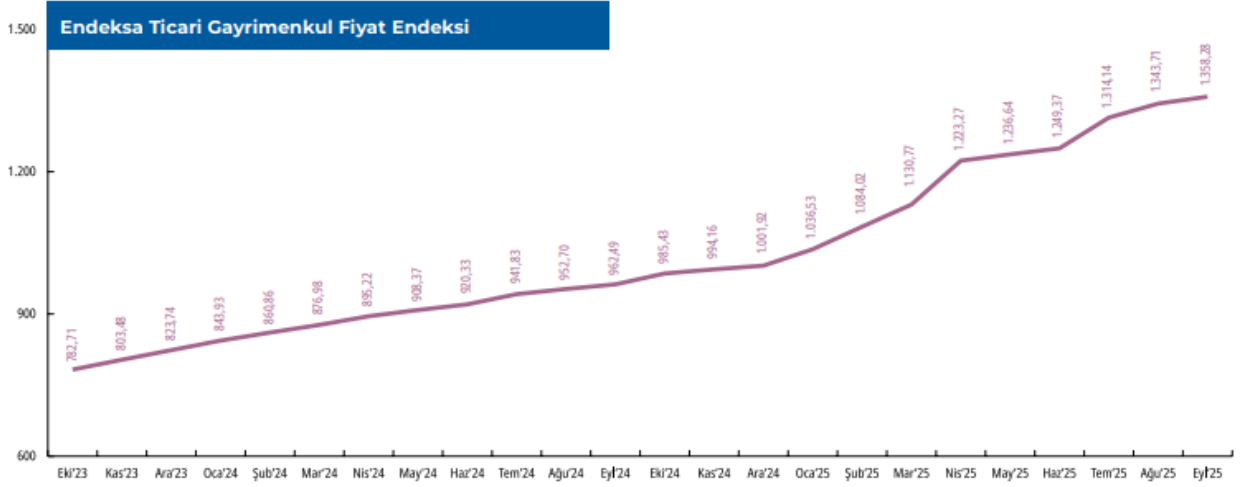
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli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

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

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

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

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

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

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

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

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

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

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

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/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 m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

***Küçüklü- 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 m²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²)	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; Şişli Belediyesi, Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır. Çevre yolu ve Kağıthane- Beşiktaş Tüneline yakın mesafede konumludurlar.
- * Ana cadde üzerinde konumlu olup algılanabilirlikleri ve reklam kabiliyetleri yüksektir.
- * 994 ada 57 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * Çevresinde 5-6 katlı konut fonksiyonlu fiziksel yaşı yüksek binalar çoğunluktadır.
- * 994 ada 54-55-56 parsellerin imar durumuna göre yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Queen Central Park Bomonti Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- 994 ada 57 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* ANTHILL RESİDENCE



Aynı bölgede 54 katlı iki kuleden oluşan Anthill Residence projesi 804 konuttan meydana gelmekte olup 150 bin metrekare inşaat alanına sahiptir. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.

28. KAT	2+1	113 m ²	24.000.000 TL	212.389 TL/m ²
30+ KAT	2+1	121 m ²	23.500.000 TL	194.215 TL/m ²
15. KAT	2+1	100 m ²	21.500.000 TL	215.000 TL/m ²
Ortalama				207.201 TL/m ²

* **SİNPAŞ QUEEN BOMONTİ**



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede ikinci el satışlardır.

30+ KAT	2+1	140 m ²	32.000.000 TL	228.571 TL/m ²
30+ KAT	2+1	150 m ²	24.000.000 TL	160.000 TL/m ²
30+ KAT	2+1	107 m ²	25.000.000 TL	233.645 TL/m ²
Ortalama				207.405 TL/m²

* **ELYSIUM FANTASTIC BOMONTİ**



Aynı bölgede konumlu olup 346 bağımsız bölümlü, 37 m²-263 m² arası 1+1, 2+1 ve 3+1, 'dublex' ve 'penthouse'(2+1, 3+1) daire tipleri bulunmaktadır.

12. KAT	1+1	85 m ²	9.000.000 TL	105.882 TL/m ²
3. KAT	2+1	110 m ²	14.500.000 TL	131.818 TL/m ²
3. KAT	1+1	65 m ²	8.500.000 TL	130.769 TL/m ²
Ortalama				122.823 TL/m²

* **DIVAN RESIDENCE BOMONTİ**



Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Bomonti Divan Residence 56 bin metrekarelik inşaat alanına inşa edilmiş 4 bin 600 metrekarelik sosyal alan; 1600 metrekarelik ticari alan ve 35 bin metrekarelik residence alanından oluşmaktadır. 2011 Aralık ayında teslim edilen projede 257 adet 84 ile 93 m² aralığında değişen 1+1, 28 adet 168- 186 m² aralığında değişen 2+1, 6 adet 252 ile 279 m² aralığında değişen 3+1 ve 5 adet 500 ile 558 m² aralığında değişen penthouse daire bulunmaktadır.

20. KAT	2+1	185 m ²	25.500.000 TL	137.838 TL/m ²
20. KAT	2+1	188 m ²	36.000.000 TL	191.489 TL/m ²
17. KAT	2+1	185 m ²	29.900.000 TL	161.622 TL/m ²
Ortalama				163.650 TL/m²

* **TRUMP TOWERS**



Mecidiyeköyde çevre yolu karşısında yer alan Trump Towers projesinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire ve ofis tipleri bulunmaktadır.

26. KAT	2+1	170 m ²	35.750.000 TL	210.294 TL/m ²
24. KAT	2+1	145 m ²	32.500.000 TL	224.138 TL/m ²
17. KAT	2+1	168 m ²	36.000.000 TL	214.286 TL/m ²
Ortalama				216.239 TL/m²

* **THE HOUSE RESICENCE**



15 katlı tek bloktan oluşan Bomonti Modern Palas projesi yüksek yaşam standartları için her şey düşünülerek tasarlanmış 66 ila 210 metrekarelik 1+1 ve 2+1 dairelerden oluşmaktadır. Proje içerisinde toplamda 98 konut yer almaktadır.

6. KAT	1+0	46 m ²	8.850.000 TL	192.391 TL/m ²
11. KAT	1+1	87 m ²	18.000.000 TL	206.897 TL/m ²
9. KAT	1+1	80 m ²	15.500.000 TL	193.750 TL/m ²
7. KAT	1+1	95 m ²	17.250.000 TL	181.579 TL/m ²
Ortalama				187.664 TL/m²

* **BOMONTİ RESIDENCES BY ROTANA**



Bomonti Residences by Rotana, Şişli Bomonti'de yer alan 44 katlı tek blokta 840 konut ve 21 ticari birimden oluşan bir projedir. 1+1'den 4,5+1'e kadar daire tipleri bulunan proje, lüks tasarımı, geniş balkonları ve İstanbul manzarasıyla yüksek yaşam konforu sunmaktadır.

30+ KAT	3+1	190 m ²	48.000.000 TL	252.632 TL/m ²
17. KAT	3+1	170 m ²	37.000.000 TL	217.647 TL/m ²
27. KAT	3+1	170 m ²	36.500.000 TL	214.706 TL/m ²
11. KAT	1+1	87 m ²	18.000.000 TL	206.897 TL/m ²
Ortalama				210.801 TL/m²

OFİS EMSALLERİ

* İ TOWER



Şişli Bomonti'de yükselen iTower Bomonti projesi aynı bölgede konumlu, 36 kattan oluşmakta olan projede toplam 213 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 60 metrekare, 120 metrekare, 180 metrekare ve 300 metrekarelik ofisler yer aldığı proje Tago Mimarlık imzası taşımaktadır.

6. KAT	4	166 m ²	21.600.000 TL	130.120 TL/m ²
23. KAT	7+1	525 m ²	60.000.000 TL	114.286 TL/m ²
8. KAT	3+1	190 m ²	23.000.000 TL	121.053 TL/m ²
22. KAT	1+0	180 m ²	26.500.000 TL	147.222 TL/m ²
Ortalama				128.170 TL/m ²

* NOW BOMONTI



Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 15 katlı tek bloktan meydana gelen Now Bomonti karma konseptli bir proje olan Now Bomonti İş Merkezi; 5000 m2 arsa üzerinde 1+0, 1+1, 2+1 formundaki ofis niteliğinde 100 bağımsız bölümden oluşmakta olup 60 metrekare ile 2 bin metrekareye kadar uzanabilen modüler bir sisteme sahiptir.

3. KAT	5+	240	33.950.000 TL	141.458 TL/m ²
1. KAT	1+1	200	39.500.000 TL	197.500 TL/m ²
1. KAT	5	200	49.500.000 TL	247.500 TL/m ²
Ortalama				195.486 TL/m ²

* İST PROPERTY

Tel 0 (539) 484 30 36

Değerleme konusu taşınmazlara Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde konumlu 30+ yıllık işhanında 6. katta konumlu 50 m² alanlı ofis 3.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	50 .-M ²	3.500.000 .-TL	70.000 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

* NEST İSTANBUL GAYRİMENKUL

Tel 0 (538) 813 37 67

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 26-30 yıllık binanın 3. katında konumlu 350 m² alanlı ofis 36.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	350 .-M ²	36.000.000 .-TL	102.857 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Dükkan Emsalleri

1 KENTPLUS MESA NEF ANT OFTON VARYAP EMAY

Tel 0 (553) 132 17 17

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Elysium Art Residence Projesinde 5-10 yıllık binanın zemin katta konumlu 100 m² net alanlı dükkan 20.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	20.000.000 .-TL	200.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 REMAX OLUŞUM 2

Tel 0 (553) 277 46 11

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 5-10 yıllık binanın zemin katta konumlu 45 m² net alanlı dükkan 10.250.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	45 .-M ²	10.250.000 .-TL	227.778 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

3 REMAX OLUŞUM 2

Tel 0 (553) 277 46 11

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 5-10 yıllık binanın zemin katta konumlu 300 m² net alanlı dükkan 61.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	61.000.000 .-TL	203.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 ARTİSTANBUL GAYRİMENKUL BEBEK

Tel 0 (552) 053 56 22

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 5-10 yıllık binanın zemin katta yer alan depolu olduğu beyan edilen 300 m² taşınmaz için 61.000.000.-TL bedel istenmektedir.

SATILIK	300 .-M ²	61.000.000 .-TL	203.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 LUX HOME GAYRİMENKUL

Tel 0 (530) 889 75 20

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Feriköy Bomonti Yolu üzerinde köşe konumlu 5-10 yıllık binanın zemin katta yer alan 26 m² dükkan için 4.000.000.-TL bedel istenmektedir.

SATILIK	26 .-M ²	4.000.000 .-TL	153.846 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

6 CENTRUY 21 FOREVER

Tel 0 (506) 539 16 81

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Baruthane Caddesi üzerinde 30 üzeri yıllık binanın zemin katta yer alan 60 m² dükkan için 16.500.000.-TL bedel istenmektedir.

SATILIK	60 .-M ²	16.500.000 .-TL	275.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------



Arsa Emsalleri

1 BİZZ GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 768 12 09

Taşınmazların yakınında, 2.000 m² yüzölçüme sahip arsa 158.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut+ticaret imarlı ve Z+5 kat yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	2000 .-M ²	158.000.000 .-TL	79.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

2 NETA GAYRİMENKUL COLDWELL BANKER

Tel 0 (532) 409 67 64

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Merkez Mahallesi'nde konumlu (Şişli) 2405 ada 9 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 2260 m² alanlı arsa 1.350.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın Ticaret imarlı Emsal:1 yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	2260 .-M ²	1.350.000.000 .-TL	597.345 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------------	-----------------------------

3 APEXİUM GAYRİMENKUL

Tel 0 (501) 148 34 00

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kaptanpaşa Mahallesi'nde konumlu 10268 ada 15 parsel bilgilerine sahip olduğu beyan edilen 378 m² alanlı arsa 65.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın konut imarlı blok nizam 5 kat yapılaşma koşullarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	378 .-M ²	75.000.000 .-TL	198.413 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 NATIONAL GROUP TURKEY

Tel 0 (505) 673 17 46

Taşınmazların yakınında, Merkez Mahallesi'nde konumlu 2500 m² yüzölçüme sahip arsa 880.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ticaret +Konut imarlı yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

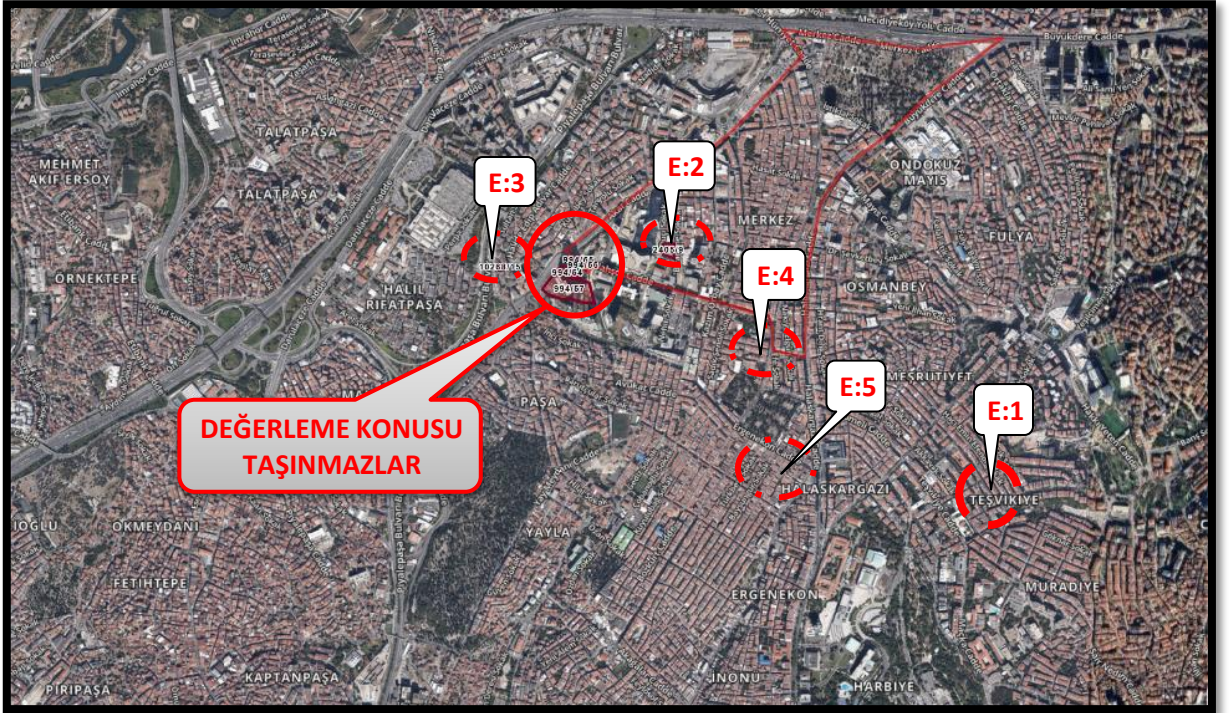
SATILIK	2500 .-M ²	880.000.000 .-TL	352.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

5 KAYA EMLAK İNŞAAT A.Ş.

Tel 0 (532) 264 49 60

Taşınmazların yakınında, Bozkurt Mahallesi konumlu 135 m² yüzölçüme sahip arsa 33.000.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı, Hmax:15.50 m yapılaşma şartına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	135 .-M ²	33.000.000 .-TL	244.444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge; Bomonti-Şişli aksında, üst segment rezidans, ofis ve ticari projelerin yoğun olarak geliştirildiği, merkezi konumu, ulaşım olanakları ve marka projeleri ile öne çıkan, tercih edilirliliği yüksek bir bölgedir. Bölgede yeni arsa üretiminin son derece sınırlı olması nedeniyle, benzer nitelikte ve büyüklükte satılık arsa arzı oldukça düşüktür.

Yapılan piyasa araştırmalarında, yakın çevrede bulunan satılık arsaların; parsel büyüklüğü, imar hakları, terk durumları ve fonksiyon kararları açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla birebir örtüşmediği görülmüştür. Bu nedenle, alan, yapılaşma koşulları ve konum itibarıyla en yakın nitelikte olduğu değerlendirilen 5 adet arsa emsali seçilerek emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

Arsa emsalleri incelendiğinde; bölgede yapılaşma hakkına sahip arsalar için talep edilen birim m² satış değerlerinin yaklaşık 100.000 TL/m² ile 500.000 TL/m² aralığında değiştiği görülmektedir. Arsa birim değerlerinin; parselin yüzölçümü, imar fonksiyonu, emsal (E) değeri, yükseklik koşulları, terk oranları ve konumsal üstünlüklerine bağlı olarak farklılaştığı tespit edilmiştir. Yapılan inceleme ve karşılaştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazların konumu, mevkii, imar hakları, parsel büyüklüğü ve geliştirme potansiyeli dikkate alınarak arsa birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan rezidans tipi konut birimlerinin m² satış değerlerinin, emsal projelerde (Anthill Residence, Sinpaş Queen Bomonti, Elysium Fantastic, Divan Residence, The House Residence vb.) yapılan incelemelerde; bulunduğu kat, cephe, manzara, proje kalitesi ve sosyal donatılara bağlı olarak 120.000 TL/m² – 260.000 TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Ofis birimlerine ilişkin emsaller (Trump Towers, I-Tower, Now Bomonti vb.) değerlendirildiğinde ise, ofislerin m² satış değerlerinin; bina yaşı, kurumsal nitelik, kat seviyesi, manzara ve ulaşılabilirlik kriterlerine bağlı olarak 90.000 TL/m² – 160.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen konut ve ofis emsallerinin karşılaştırılması ile; değerlendirme konusu taşınmazların proje içerisindeki konumları, katları, cepheleri, alanları, iç mekân özellikleri ve dekorasyon durumları dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış ve her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - 994 ADA 54 PARSEL (ARSA-TL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:5
SATIŞ FİYATI		158.000.000	1.350.000.000	75.000.000	880.000.000	33.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	2.697 m ²	2.000	2.260	378	2.500	135
BİRİM M ² DEĞERİ		79.000	597.345	198.413	352.000	244.444
ALANA İLİŞKİN		BENZER	BENZER	ÇOK KÜÇÜK	BENZER	ÇOK KÜÇÜK
DÜZELTME		0%	0%	-30%	0%	-35%
İMAR KOŞULLARI		Z+5 Kat	E:1.00	Z+4 Kat	Hmax: Serbest	Hmax: 15.50
İMAR KOŞULLARINA		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
İLİŞKİN		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
DÜZELTME						
FONKSİYON	İBB HİZMET ALANI	Konut + Ticaret	Ticaret	Konut	Konut + Ticaret	Konut
FONKSİYONA		İYİ	ÇOK İYİ	ORTA İYİ	İYİ	ORTA İYİ
İLİŞKİN		-20%	-30%	-15%	-20%	-15%
DÜZELTME						
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İLİŞKİN						
DÜZELTME						
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN		0%	0%	0%	-10%	0%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER		KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ	ORTA İYİ	BENZER
DİĞER BİLGİLERE		15%	-10%	15%	-5%	0%
İLİŞKİN						
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-5%	-15%	-5%	-20%	-5%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		-40%	-85%	-65%	-85%	-85%
DÜZELTİLMİŞ						
DEĞER	59.200	47.400	89.602	69.444	52.800	36.667

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki yapılaşma hakkı olan arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 20.000 TL/m² – 260.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 59.200-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 994 ada 54, 55 ve 56 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, imar planlarında "yol alanı"nda ve "İBB Hizmet Alanında" kalmaktadırlar. Bu alanlarla ilgili olarak Büyükşehir Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını ya da kamulaştırmanın ne zaman yapılacağını henüz belli olmadığı öğrenilmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları belirlenen kamulaştırma bedellerine itiraz edilmesi durumları dikkate alınarak bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmış ve Şişli Belediyesi tarafından belirlenen arsa rayiç bedelinin üzerinden yaklaşık %40/50 iskonto oranı düşülmek sureti ile birim m² değerleri 59.200 TL olarak takdir edilmiştir. Şişli Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, konu parsellerin cepheli olduğu cadde için 2025 yılı arsa rayiç değeri 87.451.-TL/m²'dir.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli' nin ticaret ve konut yapılaşmasında gelişmiş ve yoğun olarak talep gören bir konumda yer almaktadırlar. Bölgede arsa arzının oldukça kısıtlı ve az olduğu bilinmektedir. Bu durum da yapılaşma izni olan parsellerin birim m² değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerleme konusu taşınmazların mevcut yapılaşma koşulları dikkate alındığında yapılaşma izni olan parsellere göre kısıtlılıklarının bulunması nedeniyle değerlerinde ciddi oranda farklılık oluşmasına neden olmaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, bölgede benzer/aynı yapılaşma koşulunda parsellere ulaşılamaması da dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU(994 ADA 54 PARSEL)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
994	54	2.696,54	59.200	159.635.168 TL
1/1 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				159.635.000 TL
ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. Ve SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL)				95.781.101 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU(994 ADA 55 PARSEL)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
994	55	38,62	59.200	2.286.304 TL
1/1 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				2.286.000 TL
ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. Ve SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ (.-TL)				1.371.782 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU(994 ADA 56 PARSEL)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)
994	56	255,36	59.200	15.117.312 TL
1/1 HİSSENİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)				15.117.000 TL
ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. Ve SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ (-TL)				9.070.387 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT BİRİMLERİ İÇİN / 930 NOLU B.B.						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ANTHILL	ELYSIUM FANTASTIC	DİVAN BOMONTİ	TRUMP TOWERS	THE HOUSE RESIDENCE
SATIŞ FİYATI		21.500.000	14.500.000	36.000.000	32.500.000	18.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	109 m ²	100	110	188	145	87
BİRİM M ² DEĞERİ		215.000	131.818	191.489	224.138	206.897
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK BÜYÜK 30%	BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT	40. KAT	15. KAT	3. KAT	20. KAT	24. KAT	11. KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 25%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
YAPIM YILI	2011	2008	2011	2008	2012	2017
YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		16%	20%	15%	10%	20%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%	-5%	0%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		21%	25%	45%	25%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	244.053	259.731	164.773	277.660	280.172	237.931

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN / 1098 NOLU B.B.						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3	E-4	E-6
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		20.000.000 - BENZER 0%	10.250.000 - BENZER 0%	61.000.000 - BENZER 0%	61.000.000 - BENZER 0%	16.500.000 - BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	17 m²	100 200.000 BÜYÜK 25%	45 227.778 ORTA BÜYÜK 10%	300 203.333 BÜYÜK 25%	300 203.333 BÜYÜK 25%	60 275.000 ORTA BÜYÜK 10%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	8. BODRUM	ZEMİN ORTA İYİ -10%	ZEMİN ORTA İYİ -10%	ZEMİN ORTA İYİ -10%	ZEMİN ORTA İYİ -10%	ZEMİN ORTA İYİ -10%
YAPIM YILI YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME	2011	2018 ORTA İYİ -5%	2018 ORTA İYİ -5%	2018 ORTA İYİ -5%	2018 ORTA İYİ -5%	1995 KÖTÜ 15%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	3%	5%	45%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	270.353	210.996	233.686	213.500	294.833	398.750

954 ADA 57 PARSELDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞER TABLOSU		
Niteliği	1/1 Hisse Değeri	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSE DEĞERİ
KONUT BİRİMLERİNİN TOPLAM DEĞERİ	612.876.000 TL	612.876.000 TL
OFİS BİRİMLERİNİN TOPLAM DEĞERİ	138.754.000 TL	125.411.975 TL
DÜKKAN BİRİMLERİNİN TOPLAM DEĞERİ	22.426.000 TL	17.120.483 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	774.056.000 TL	755.408.458 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış olması, 954 ada 54, 55, 56 parsellerin boş arsa olması nedeni ile bu yöntem 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 gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bölgede aynı anda satılık ve kiralık dükkan ve konut emsaline ulaşılammış olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 994 ada 57 parselin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir. 994 ada 54, 55, 56 parsellerin ise imar durumuna uygun olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	774.056.000 TL
TAŞINMAZLARIN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	755.408.458 TL
3 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	177.038.000 TL
3 ADET ARSANIN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. VE SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	106.223.270 TL
9994 ADA 54, 55, 56, 57 PARSELLERDE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. VE SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	861.631.728 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 yeterli emsal verisine ulaşılmış olması nedeni ile pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre 994 ada 57 parselde yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup, kira değerleri değerlendirme tablosunda yer almaktadır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre 994 ada 57 parselde yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

994 ada 55, 56, 57 parseller "arsa" nitelikli olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Bu kapsamda 994 ada 54,55,56 numaralı parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-j maddesinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir. Rapor'un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere 827 ve 969 numaralı bağımsız bölümler üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerh müşterinin söz konusu hisseleri üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerh taşınmazın müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

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, taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **994 ada 54-55-56 Parsellerde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissesine düşen ve 994 ada 57 parseldeki stok listelerinde iletilmiş olan bağımsız bölümlerin**

31.12.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

861.631.728

.-TL

(Sekiz Yüz Altmış Bir Milyon Altı Yüz Otuz Bir Bin Yedi Yüz Yirmi Sekiz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.045.712.797 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU			
Ada No	Parsel No	Sinpaş GYO ve ARI FINANSAL KİRALAMA A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (KDV Hariç)	Sinpaş GYO ve ARI FINANSAL KİRALAMA A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (KDV Dahil)
994	54	95.781.101 TL	105.359.211 TL
994	55	1.371.782 TL	1.508.961 TL
994	56	9.070.387 TL	9.977.426 TL

994 ADA 57 PARSELDEKİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Sinpaş GYO ve ARI FINANSAL KİRALAMA A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (KDV Hariç)	Sinpaş GYO ve ARI FINANSAL KİRALAMA A.Ş. Hissesine Düşen Değeri (KDV Dahil)	Sinpaş GYO ve ARI A.Ş.Hissesine Düşen Aylık Kira Değeri
994	57	774.056.000 TL	928.867.200 TL	2.359.118 TL

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.