

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN
SAKLI KORU PROJESİNDEKİ 472 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜMÜN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	3.09.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	7.09.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	18.09.2026
RAPOR TARİHİ	21.09.2026
RAPOR NO	SNP-2609018
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN SAKLI KORU PROJESİNDEKİ 467 ADET KONUT NİTELİKLİ VE 5 ADET TİCARİ NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATAKENT MAHALLESİ, 241. SOKAK (HALKALI MAHALLESİ, 801 ADA, 33 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREĞÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) 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.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATAĞENT MAHALLESİ, 241. SOKAK (HALKALI MAHALLESİ, 801 ADA, 33 PARSEL)
TAPU KAYDI	BKNZ.TAPU BİLGİLERİ
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	30000,00 m ²
İMAR DURUMU	EMSAL=1.25, Yençok:Z+14 KAT, KONUT
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut kullanımlarının en verimli ve iyi kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 472 Yapım Yılı: 2026
MEVCUT FONKSİYONLAR	467 Adet Konut- 5 Adet Dükkan

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	21.09.2026
472 ADET B.B. NİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (KDV HARIÇ)	6.538.764.800 TL
472 ADET B.B. NİN MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.377.089.000 TL
472 ADET B.B. NİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ TOPLAM AYLIK KİRASİ (KDV HARIÇ)	28.682.160 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek -1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek -2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar- Resmi Belgeler**
- Ek -3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek -4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek -5 - Taşınmazların Değer Tablosu**
- Ek -6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**
- Ek -7 - Tapu Sureti**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, Saklı Kuru projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki mevcut durum değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNP-2609018 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-2410089	SNP-2510197	
Rapor Tarihi	9.01.2025	8.01.2026	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN PROJE	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN SAKLI KORU PROJESİNDEKİ 479 ADET KONUT NİTELİKLİ VE 5 ADET TİCARİ NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT -	Çiğdem HATACIKOĞLU- Gizem GEREGÜL EVLEK- Eren KURT -	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.169.495.120	3.742.553.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.09.2026-08.09.2026 tarihli takbis belgeleri SİNPAŞ GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

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

- F1-F2-F3-F4 bloklar üzerinde;

Diğer (Konusu: F1-F2 Blok a ait kat irtifakı projesinin vaziyet planından blok girişlerine sehven F3 ve F4girişleri yazıldığı ve kesit numaralandırmalarında sehven yanlış yazıldığına yönelik üst yazı yevmiye dosyasında mahfuzdur.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)

(Mimari proje üzerinde sehven belirtilen blok girişlerine yönelik belirtme yapılmış olup, taşınmazların devrine veya değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Eklenti:

-depo

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

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

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

Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan taşınmazlar üzerinde,

Rehin:

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

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 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. 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.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

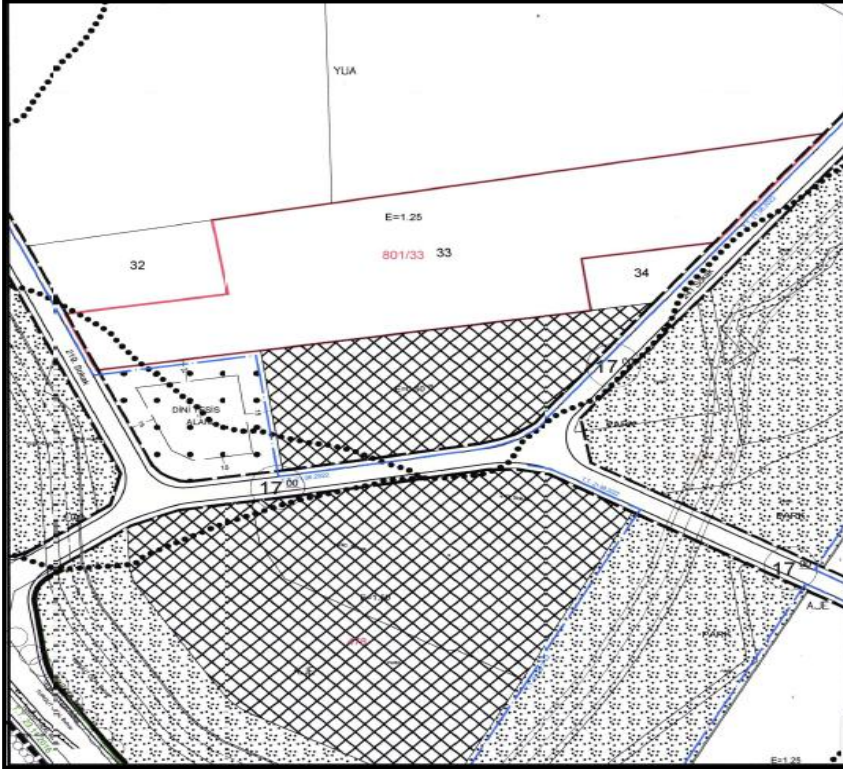
801 ada 33 parselin mülkiyeti 26.04.2024 tarih ve 22012 yevmiye no ile Kat İrtifakı Tesisi işlemi ile Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. 29 adet bağımsız bölümün 2025 ve 2026 yılında farklı tarihlerde satış işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Mülkiyet bilgileri eklerde yer almaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu bilgisine göre rapor konusu taşınmaz;
07.11.2010-14.08.2012-13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018-21.06.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanlarına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:1.25 Konut Alanı lejantında kalmaktadır.

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



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

Taşınmazların İmar durumu son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Projenin inşaatı başlamıştır. Sinpaş GYO A.Ş.'den bilgiye ve sahada yapılan incelemeye istinaden fiziki ilerleme oranları aşağıda tabloda belirtilmiştir. İnşaat tamamlanıp Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra kat mülkiyeti kurularak cins değişikliklerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Blok No	İnşaat Seviyesi
A1 BLOK	80%
A2 BLOK	80%
A3 BLOK	80%
B1B2 BLOK	80%
B3B4 BLOK	80%
B5B6 BLOK	80%
C BLOK	60%
D1D2 BLOK	80%
E1E2 BLOK	80%
E3E4 BLOK	80%
F1F2 BLOK	80%
G BLOK	10%
I BLOK	60%

2.3. 8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

D, E ve F bloklar;

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

A, B, C, G, I Bloklar;

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

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

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

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesinde yer almakta olup, 801 ada 33 parsel 30.000,00 m² yüz ölçümüne sahip olup arsa nitelikli parsel üzerinde tanımlanmış 'Saklı Koru' projesinde yer alan 472 adet bağımsız bölmüdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

Parsel üzerinde 13 adet Blok (A1, A2, A3, B1-B2, B3-B4, B5-B6, C, D1-D2, E1-E2, F1-F2, E3-E4, G, I) tanımlanmıştır. I blok otopark bloğu, G blok tek katlı ve tek birimden oluşan ticaret bloğu, C blok ticaret+konut olup diğer bloklar konut olarak tasarlanmıştır. Bloklarda 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. 6 adet ticari, 505 adet konut birimi olmak üzere toplam 511 adet bağımsız birim tanımlanmıştır. **Toplam inşaat alanı 68.471,14 m² dir.**

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

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

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

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

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

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

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

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

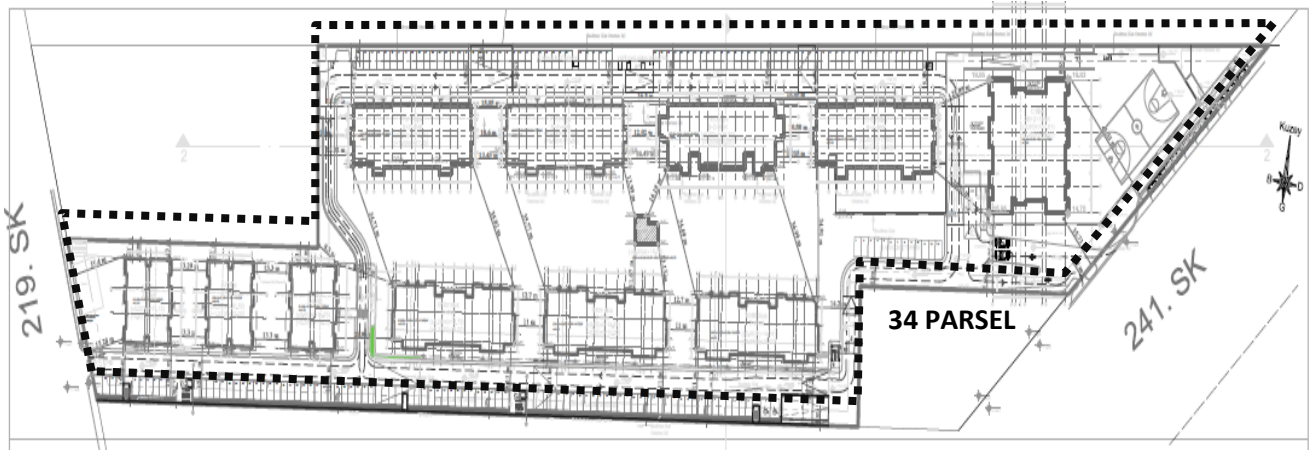
G blok tek katlı ve 1 adet ticari nitelikli bağımsız birimden oluşmaktadır. Site içerisinde konumlanmıştır.

I Blok otopark bloğu olarak tanımlanmıştır.

Projenin inşaatı devam etmektedir. Sinpaş GYO A.Ş.'den bilgiye göre fiziki ilerleme yüzde oranları aşağıda tabloda belirtilmiştir.

Blok No	İnşaat Seviyesi
A1 BLOK	80%
A2 BLOK	80%
A3 BLOK	80%
B1B2 BLOK	80%
B3B4 BLOK	80%
B5B6 BLOK	80%
C BLOK	60%
D1D2 BLOK	80%
E1E2 BLOK	80%
E3E4 BLOK	80%
F1F2 BLOK	80%
G BLOK	10%
I BLOK	60%

Vaziyet Planı



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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.754.053 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

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

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

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

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



Harita 1: Küçükçekmece İlçesi'nin Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomide 2026 yılının ikinci çeyreğinde Şubat ayı sonunda ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın önemli etkileri hissedildi. Hürmüz Boğazı'nın kapalı kalması ve üretimde görülen sert düşüşlerle birlikte tarihin en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında hızlı yükseliş görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirlerinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şoku hem tüketici hem üretici enflasyonunu yukarı çekerken, yükselen enflasyon beklentileriyle tahvil faizlerinde de artış gerçekleşti. Ayrıca gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını sıkılaştıracağına dair beklentiler arttı.

Yaşanan şoklara karşın küresel ekonomik aktivite dirençli kaldı. Burada teknolojik dönüşüme öncülük eden, yapay zekâ, savunma sanayi ve yeşil dönüşüm gibi alanlardaki olumlu gelişmelerin desteği etkili oldu. Haziran ayında ABD-İran arasında savaşın sona erdirilmesi ve Hürmüz Boğazı'nın yeniden açılmasına yönelik bir mutabakat zaptı imzalandı. Bunun neticesinde petrol fiyatları savaş öncesi dönemki seviyelerine kadar gerilerken, bu düşüşün kalıcı olup olmayacağı ekonomik görünüm üzerinde önemli bir rol oynayacak. Enerji fiyatlarındaki gerilemeyle enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler azalsa da, yıl sonuna kadar merkez bankalarının sıkı duruşlarını koruyacağına dair fiyatlamalar sürüyor. Hisse senedi piyasalarında, yüksek seyreden jeopolitik risklere rağmen Nisan ayı başı itibarıyla yapay zekâ kaynaklı yükselişler görüldü. Önümüzdeki dönemde de jeopolitik tansiyonun gerilemesiyle piyasalara merkez bankalarının faiz patikalarına yönelik beklentiler ile yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin yön vermesi bekleniyor.

2026 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. İlk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Özellikle ihracatta yıllık bazda görülen %12,7'lik daralma ve süregelen zayıf seyir büyümeyi aşağı çekti. Yurtiçinde 2026 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,9 seviyesinden Haziran'da 47,1'e geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda sınırlı bir yükseliş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Haziran ayında ateşkesin de etkisiyle artış görüldü.

Yılın ikinci çeyreğinde dış dengede bir miktar toparlanma görüldü. İhracatta Nisan ve Mayıs aylarında savaş kaynaklı tedarik zincirlerindeki aksamalar nedeniyle yakın coğrafyamızdaki ülkelerin talebinin geçici olarak Türkiye'ye kaydığı görüldü. İthalat tarafında ise enerji alt kalemindeki artışa karşın altın ve çekirdek ithalattaki gerileme sınırlayıcı etki yaptı. TÜİK verilerine göre, 2026 yılının ilk beş ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,2 sınırlı artarken, ithalat %1,1 yükseliş gerçekleşti. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Mart 2026'da 39,7 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Nisan 2026'da 37,0 milyar dolara geriledi. Nisan ayında da yıllıklandırılmış cari açığın bir miktar daha iyileşmesi bekleniyor.

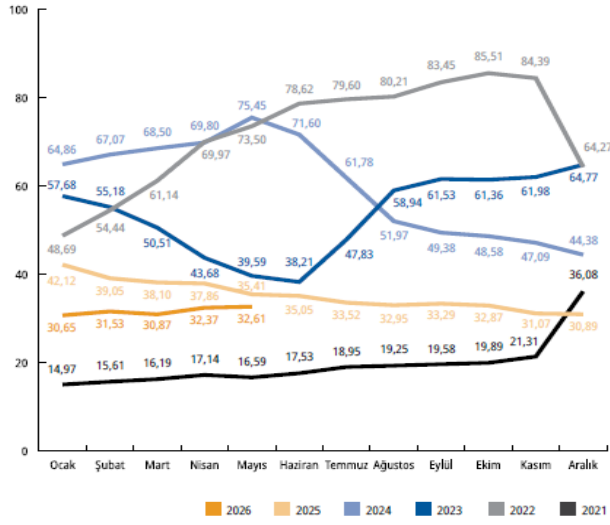
Ana eğilim göstergeleri 2026 ikinci çeyrekte enflasyon görünümündeki bozulmaya işaret ediyor. 2026 Mart ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs aylarında yükseliş kaydettikten sonra Haziran ayında hafif gerileyerek %32,1 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Haziran ayında %28,1 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın ikinci çeyreğinde rakamlara yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayında elektrik ve doğal gaz fiyatlarına yapılan zam da enflasyonu yukarı çekti. Ateşkesle birlikte düşüş kaydeden enerji fiyatları, önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin hafiflediğine işaret ederken, bu düşüşün ne ölçüde kalıcı olacağı da enflasyon görünümü üzerinde belirleyici olacak.

TCMB Nisan ve Haziran aylarında politika faizini %37 seviyesinde tuttu. Ortalama fonlamayı ise faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinde tutarak sıkı duruşunu sürdürüyor. TCMB'nin Temmuz sonu ya da Ağustos ayında haftalık repo ihalelerini yeniden başlatacağını, ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini kademeli bir şekilde politika faizine çekerek normalleşeceği düşünülüyor. Öte yandan, politika faizinde indirim için ise TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. Dolayısıyla, önümüzdeki aylarda TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu sürdüreceği ve faiz indirimlerinin yılın son çeyreğine kalabileceği öngörülmüyor. (Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,3	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,6	39,48
Ç1'26	16.999.977		389.598		2,50	

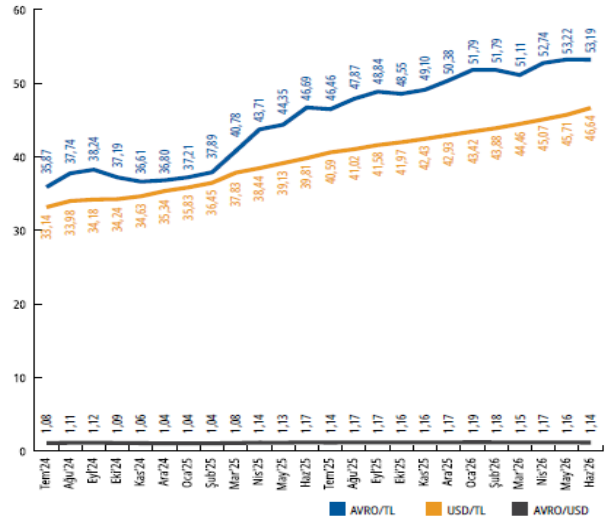
Kaynak: TÜİK

Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

Döviz Kuru*



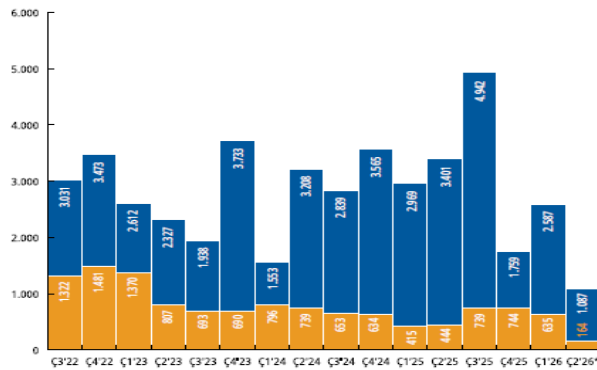
*Yılın son günü itibarıyla

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	-%16,29	-%2,15	-%2,51	%2,07	-%0,78	%1,96

Kaynak: TÜİK

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



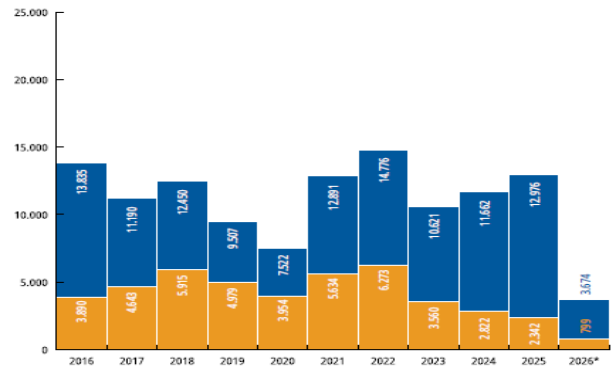
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satış

Doğrudan Yatırım Girişi

*2026 yılı Nisan ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satış

Doğrudan Yatırım Girişi

*2026 yılı Nisan sonu verisidir.

(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

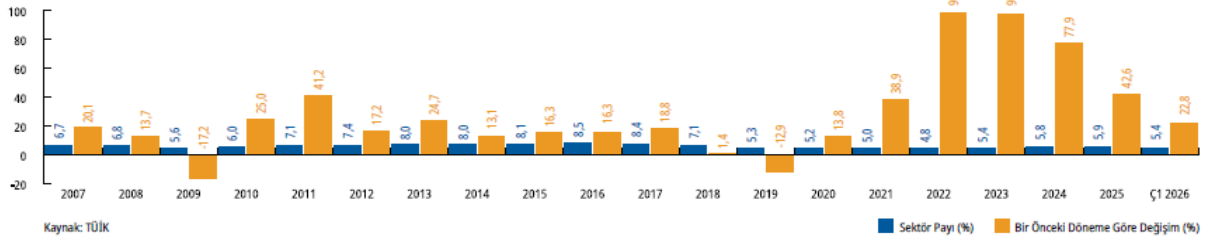
2026 yılının ilk yarısında sıkı para politikasının etkisiyle dezenflasyon süreci devam ederken, ekonomik aktivite daha dengeli bir görünüm sergilemiştir. Enflasyon, dönem içerisindeki dalgalanmalara rağmen yıllık bazda gerilerken, finansal istikrarın güçlendirilmesine yönelik politikalar ve makroekonomik dengelenme süreci yatırım ortamını destekleyici unsurlar arasında yer almıştır. 2026 yılının ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin devam etmesi ve enflasyondaki düşüşe bağlı olarak finansman koşullarında kademeli bir iyileşme yaşanması beklenmektedir. Sıkı para politikası duruşunun enflasyon görünümüyle uyumlu şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kredi koşullarında sınırlı bir normalleşme görülebileceği ve bunun gayrimenkul yatırımları açısından görece daha destekleyici bir finansman ortamı oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve uluslararası finansal koşulların yatırım kararları üzerindeki etkisini sürdürmesi; yatırımcıların ise temkinli ve seçici yaklaşımlarını koruması beklenmektedir. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2026 İlk Yarı)

Gayrimenkul Sektörü:

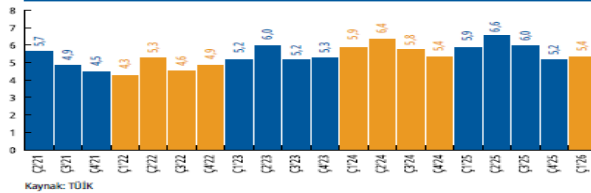
TÜİK verileri doğrultusunda, inşaat sektörünün GSYH içerisindeki payının son dönemde yaklaşık %5–6 bandında seyrettiği, sektörün 2022 ve 2023 yıllarında yüksek oranlı cari büyüme göstermesinin ardından 2024 yılı itibarıyla büyüme hızında belirgin bir yavaşlama yaşandığı görülmektedir. 2025 yılı ve 2026 yılı ilk çeyrek verileri, sektörün nominal büyümesini sürdürmekle birlikte önceki dönemlerdeki yüksek artış oranlarının altında kaldığını göstermektedir. Reel büyüme verileri incelendiğinde ise inşaat sektörünün genel ekonomik büyümenin üzerinde performans gösterdiği dönemlerin devam ettiği, ancak son çeyreklerde sektör büyüme hızının ivme kaybettiği izlenmektedir. Bu görünüm; yüksek finansman maliyetleri, yatırım ve geliştirme maliyetlerindeki artışlar ile talep koşullarındaki değişimin gayrimenkul geliştirme faaliyetleri üzerindeki etkisinin devam ettiğine işaret etmektedir.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

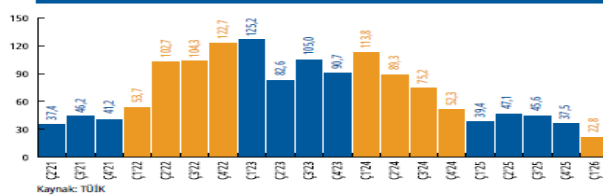
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

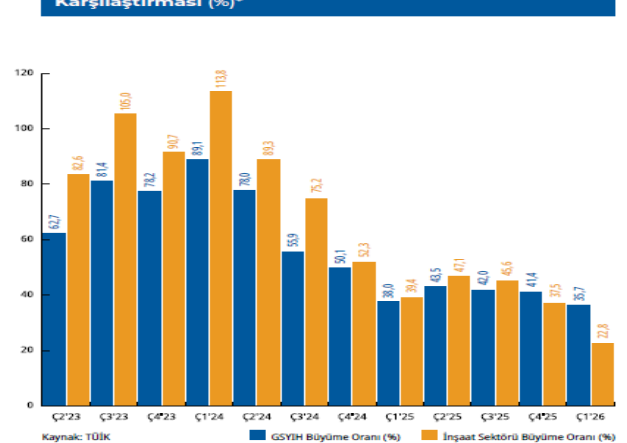


Çeyrek Bazda Büyüme (%)



(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



2026 yılının ilk yarısında Türkiye konut piyasası, sıkı para politikası ve finansal koşulların etkisi altında dengelenme sürecini sürdürmüştür. Reel konut fiyatlarındaki gerileme ve devam eden demografik ihtiyaçlar talebi desteklemekle birlikte, toplam satışlar yıllık bazda %3,1 azalırken, haziran ayında Türkiye genelinde %15,8, İstanbul'da %23,17 artış kaydedilmiştir.

Haziran 2026 itibarıyla konut fiyatları Türkiye genelinde %24,5, İstanbul'da %25,3 artmış; reel olarak ise %5,8 gerilemiştir.

Haziran 2026 itibarıyla toplam kredi bakiyesi yıllık bazda %36,4 artarken, kredilerinin toplam krediler içindeki payı yaklaşık %3 seviyesinde yatay kalırken, ipotekli satışların %32,2 artarak toplam satışlardaki payını %20,4'e yükseltmesi kredi kullanımında kısmi toparlanmaya işaret etmiştir. Buna rağmen yüksek faizler finansmana erişimi sınırlamaya devam etmiştir.

2026'nın ikinci yarısında konut satışlarında kademeli toparlanma bekliyoruz. Fiyat ve maliyet artışlarının enflasyonun altında kalması, reel fiyatlardaki düşüşün sürebileceğine ve alıcılar için daha dengeli bir piyasa oluştuğuna işaret ediyor.

Kredi-değer oranı düzenlemelerinin özellikle ikinci el ve enerji verimli konut talebini desteklemesini; ancak sıkı para politikası ve yüksek finansman maliyetlerinin kredi kaynaklı talebi sınırlamasını bekliyoruz. Deprem güvenliği, enerji verimliliği ve bina kalitesi yüksek yeni konutların olumlu ayrışacağını; stüdyo daire üretimine koşullu olarak yeniden izin verilmesinin ise özellikle büyükşehirlerde küçük metrekareli konut arzını destekleyeceğini düşünüyoruz.

Kira artışlarının kısa vadede yüksek seyrini korumasını, ancak sıkı para politikasının gecikmeli etkileriyle birlikte artış hızının orta vadede yavaşlamasını bekliyoruz.

İnşaat maliyet endeksi Mayıs 2026 itibarıyla yıllık %29,84 artarak 2.413 seviyesine ulaşmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı Türkiye genelinde %37, İstanbul'da %77,2 artarken, yapı kullanma izinleri sırasıyla %10,1 ve %10 yükselmiştir. Özellikle İstanbul'da devam eden kentsel dönüşüm programları, sağlanan hibe ve finansman destekleri ile kolaylaştırılan idari süreçler aracılığıyla ruhsat başvurularındaki artışı desteklemiştir. Ruhsatlardaki güçlü artışa rağmen, yüksek maliyetler ve sıkı finansman koşullarının yeni arzın piyasaya girişini sınırlayacağını düşünüyoruz. Ofisten konuta dönüşüm düzenlemesinin ise geçici ve teknik koşullara bağlı olması nedeniyle arz ve fiyatlar üzerindeki etkisinin sınırlı kalması beklenmektedir. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2026 İlk Yarı)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

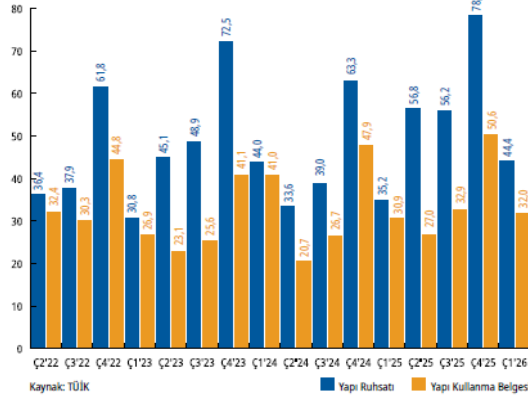
2026 yılının ilk yarısında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre -%3,1 oranında gerileyerek 699.516 adet olmuştur. Konut satışlarının toplam gayrimenkul satışları içerisindeki payında ise artış gözlemlenmektedir. 2026 yılının ilk altı ayında 1.268.950 adet gayrimenkul satılırken, konutun toplam satışlar içerisindeki payı son 6 yılın en yüksek seviyesine ulaşarak %55 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk yarısında ilk satışlarda yıllık bazda %0,83 artış, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%4,8 oranında bir gerileme görülmüştür. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,7'ye yükselmiş ve bir önceki yılın aynı dönemindeki %30,4 seviyesinin üzerine çıkmıştır. Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre ise yılın ilk 6 ayında 142.794 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %32,2 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise bir önceki yılın aynı döneminde %15,0 iken 2026 yılında %20,4'e ulaşmıştır. İlk 5 aylık dönemde geçen yıla kıyasla konut kredisi faiz oranlarındaki yaklaşık 4 puanlık gerilemenin, ipotekli satışların artışında etkili olduğu söylenebilir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk 6 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre -%9,3 oranında bir gerilemeyle 556.722 adet satış gerçekleştirilmiştir.

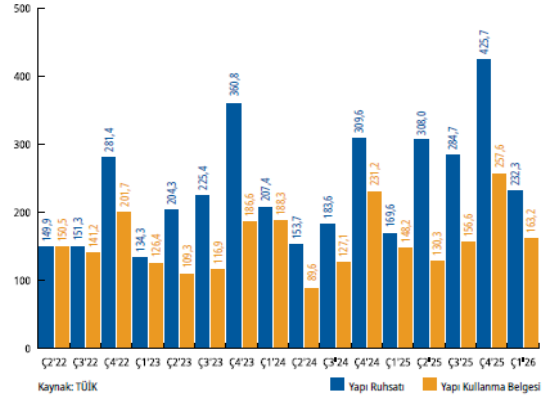
Yabancılarla yapılan satışlarda da yılın ilk yarısında 9.083 adet satışla geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre -%9,2 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bununla birlikte yabancılarla satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı döneminde %1,4 iken 2026 yılının ilk yarısında bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 1.551 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 4.054 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 2.769 adetle Antalya ikinci sırayı, 605 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.

Konut fiyat artış oranı Haziran 2026 itibarıyla yıl içerisindeki en düşük seviyesine gerileyerek %24,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda yıllık değişim 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla bir ay (Kasım 2025) haricinde reel bazda gerileme kaydetmektedir. 2026 yılının başında reel değişim -%2,3 oranında iken Haziran 2026 itibarıyla reel değişim -%5,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında aynı dönem itibarıyla yıllık değişim %26,9 iken reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%4,0 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 51.886 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilde ise İstanbul'da 87.301 TL/m², İzmir'de 56.482 TL/m², Ankara'da 47.276 TL/m² olarak kaydedilmiştir. (Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

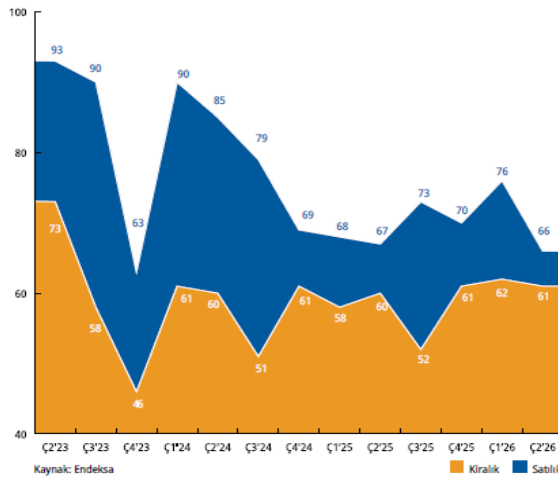
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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

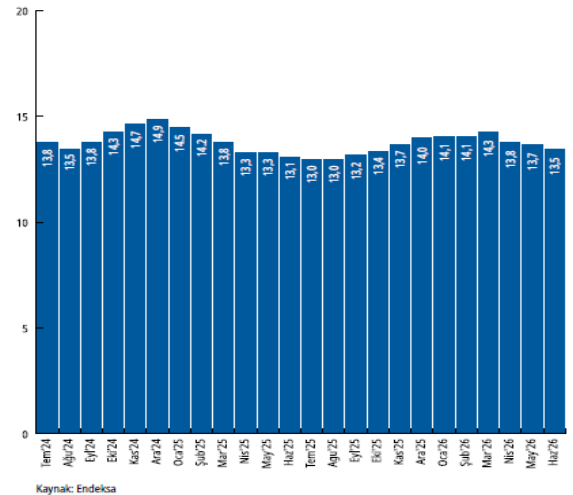


Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

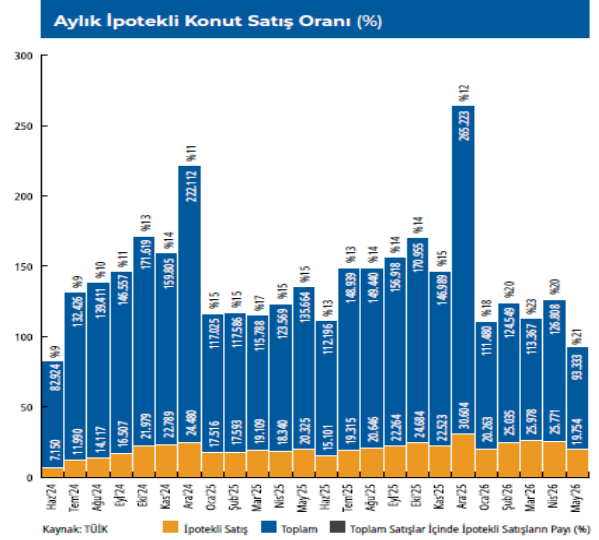
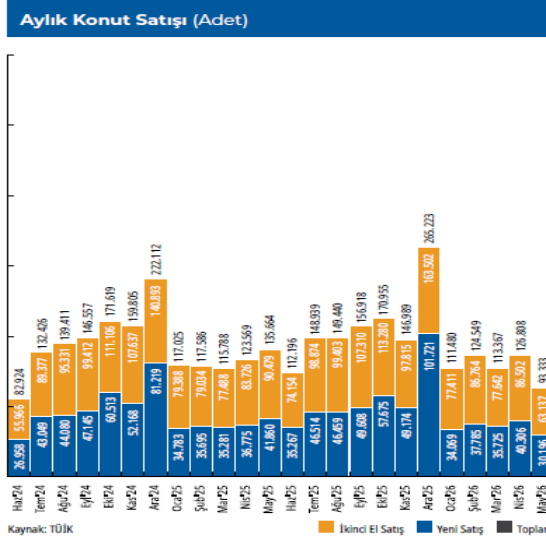
Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26	Ç2'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	107.579	70.502
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	241.817	149.639
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	349.396	220.141
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	71.276	45.525

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticikle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınan bir evin tekrar satılması.



(Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

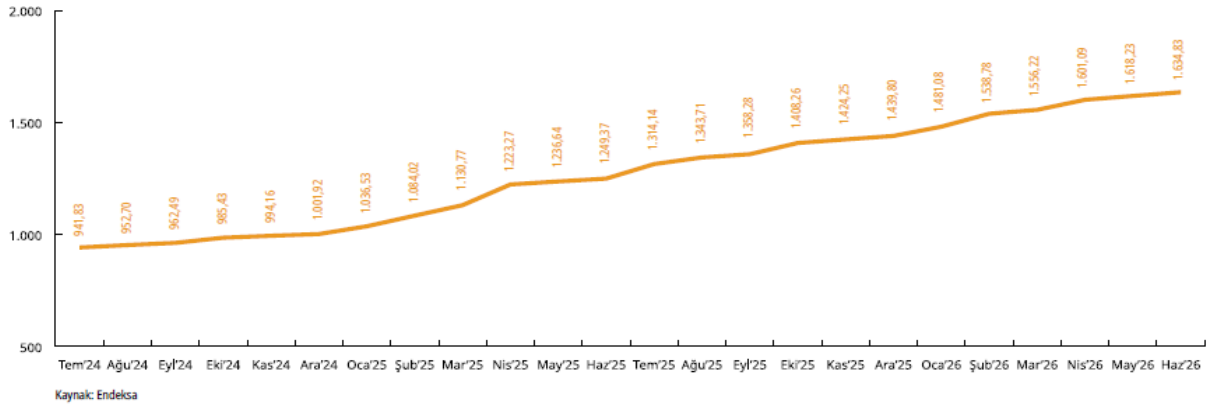
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Haziran sonu itibarıyla 1634,83 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 385,47 puan artış gösterirken, aylık 16,60 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 320,70 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	78.744	84.864	97.751
İzmir	68.625	77.807	75.452
Bursa	50.471	58.796	57.997
Ankara	57.487	60.509	72.876
Antalya	69.538	74.368	72.472
Kocaeli	57.709	60.623	59.997
Adana	43.642	53.281	45.708

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



2026 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmasına rağmen talebin güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Kiralama işlemleri ağırlıklı olarak A sınıfı ofislerde gerçekleşirken, küçük ve orta ölçekli kullanıcıların hareketliliği ile şirket birleşmeleri sonrasında ofislerin tek merkezde toplanmasına yönelik kararlar pazarın temel dinamiklerini oluşturdu. Yeniden kiralama amacıyla pazara sunulan nitelikli ofis alanlarının kısa sürede kullanıcı bulması ise boşluk oranlarının dengeli seyrini destekledi.

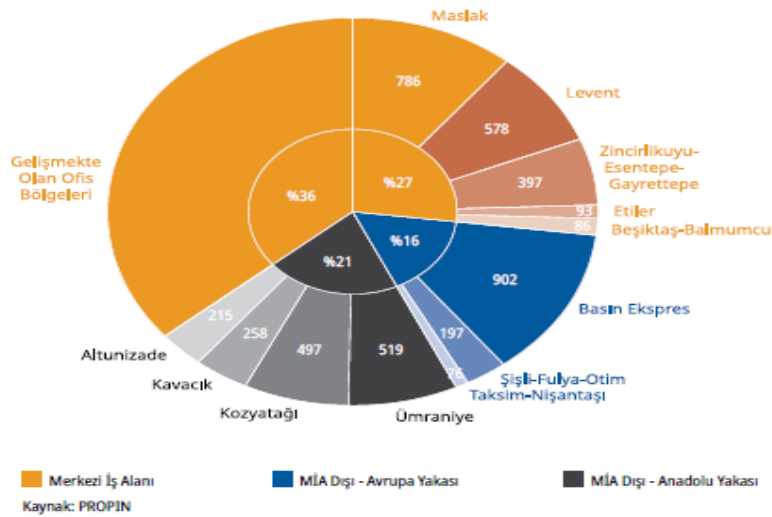
Merkezi İş Alanı'nda (MİA) A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,1 seviyesinde gerçekleşirken, ortalama kira 31,5 ABD Doları/m²/ay'a yükseldi. Levent, 55 ABD Doları/m²/ay ile İstanbul Ofis Pazarı'nın en yüksek kira talep edilen bölgesi olmayı sürdürdü. Buna karşılık, bazı bölgelerde yeniden kiralamaya sunulan ofis alanları ve döviz kurundaki hareketlerin etkisiyle ABD doları bazında ortalama kiralarda sınırlı gerilemeler görüldü.

Arz tarafında önemli bir değişim yaşanmazken, yeni nitelikli ofis üretiminin sınırlı kalması alternatif çözüm arayışlarını gündeme taşıdı. Bu çerçevede, alışveriş merkezi, otel veya farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların nitelikli ofislere dönüştürülmesine yönelik projeler, yeni ofis arzının sınırlı kaldığı pazarda değerlendirilebilecek alternatif çözümler arasında yer alıyor. Levent'te alışveriş merkezinden ofise dönüştürülen Sapphire Office, bu yaklaşımın dikkat çekici örneklerinden biri oldu. PROPIN'in kiralama sürecinde aktif rol aldığı projeden edinilen saha deneyimi, farklı fonksiyonlarla geliştirilmiş yapıların doğru konseptle nitelikli ofis kullanımına başarıyla kazandırılabilirliğini ortaya koydu. Kısa sürede yaklaşık %70 doluluk oranına ulaşan proje, dönüşüm projelerinin pazara nitelikli arz kazandırabilecek güçlü bir alternatif oluşturabileceğini gösterdi.

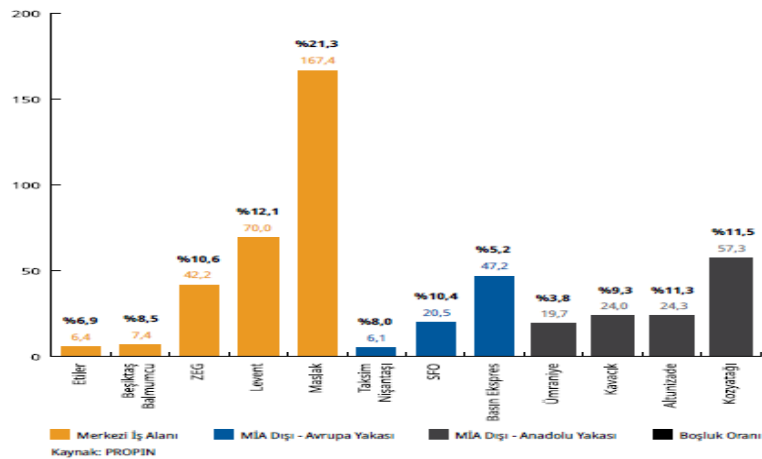
Bununla birlikte, eski nesil ofis binalarının güncel teknik ve güvenlik regülasyonlarına uyum süreci, pazarın önümüzdeki dönemde yakından izlemesi gereken başlıca konular arasında yer almaktadır. Özellikle yeni mevzuata uyum sağlayamayan binaların kullanım izin süreçlerinde yaşanabilecek zorlukların, mevcut ofis stokunun bir bölümünün geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olarak fiili arzı daha da daraltma potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir.

Kısa vadede yeni nitelikli ofis arzının sınırlı kalmaya devam etmesi beklenirken, talebin kaliteli, erişilebilir ve güncel regülasyonlara uyumlu binalarda yoğunlaşmayı sürdüreceği öngörülmektedir. Bu görünümün, özellikle talebin güçlü olduğu alt pazarlarda nitelikli ofislere yönelik kira seviyeleri üzerindeki yukarı yönlü baskıyı desteklemeye devam etmesi beklenmektedir. (Kaynak: Gyoder 44.Gösterge, 2026 2.Çeyrek)

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)

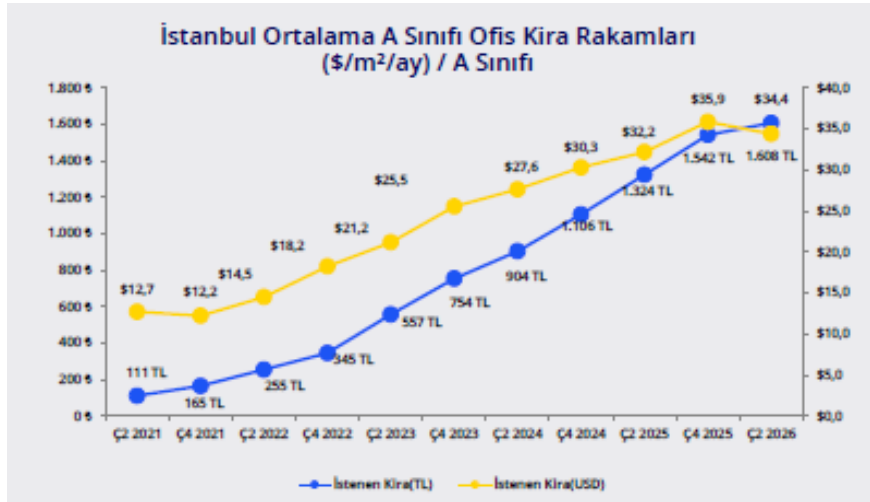


Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları (000 m²)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)	
Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	36,2
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	37,3
Taksim-Nişantaşı	35,0
SFO	29,3
Basın Ekspres	22,2
Kozyatağı	43,3
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	25,7

Kaynak: PROPIN



Önümüzdeki üç yıl içinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek alanların %42,7'si Maslak, %25'i Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %27'si İstanbul Doğu bölgesinde yer alacak. Planlanan yeni arzın hacim olarak sınırlı kalması nedeniyle, 2026 yılının ikinci yarısında kiralardan daha sınırlı bir hızla artması, İstanbul genelindeki boşluk oranının ise hafif gerilemesi öngörülmektedir. Bununla birlikte kullanıcı talebinin büyük ölçüde yüksek bina kalitesi, ulaşılabilirlik ve sürdürülebilirlik kriterlerine odaklanmaya devam edeceği öngörülmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan düzenleme, belirli koşulları sağlayan ofis binalarında kullanımın kısmen konuta dönüştürülmesine imkân tanımaktadır. Süresi 1 yıl olan düzenlemenin güçlü ofis alt pazarları üzerindeki etkisinin sınırlı kalacağı değerlendirilmektedir. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2026 İlk Yarı)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, SİNPAŞ GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat faaliyetleri devam etmektedir.
- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, 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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 YENİBOSNA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK

Tel 0 (533) 494 36 78

Halkalı İstasyon Mahallesi'nde 149 ada 38 parselde yer alan blok nizam, 3 kat yapılaşma şartlarına sahip konut alanı imarlı 107,63 m² yüzölçümüne sahip arsa 20.500.000 TL bedel ile satılıktır. Parsel üzerinde fiziki yaşı yüksek 2 katlı işyeri bulunmaktadır.

SATILIK	107,63 .-M ²	20.500.000 .-TL	190.467 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	-----------------------------

2 CENTURY21 ATA

Tel 0 (532) 740 94 88

Halkalı Merkez Mahallesi'nde, Dereboyu Caddesinin cepheli konumda 6036 parsel, Emsal: 1,75, H:Z+14 Kat yapılaşma şartlarında ticaret+tizmet alanında kalan toplam 2.025,12 m² yüzölçümlü arsa 460.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	2.025,12 .-M ²	460.000.000 .-TL	227.147 .-TL/M ²
----------------	---------------------------	------------------	-----------------------------

3 ÖZYÜKSELEN EMLAK

Tel 0 (537) 208 78 74

Halkalı Atatürk Mahallesi'nde (Tapu kaydında İkitelli) 343 ada 32 parselde yer alan blok nizam, 3 kat yapılaşma şartlarına sahip konut alanı imarlı 249,30 m² yüzölçümüne sahip arsa 32.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	249,3 .-M ²	32.500.000 .-TL	130.365 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-----------------------------

4 VADİ GAYRİMENKUL BEYLİKDÜZÜ

Tel 0 (530) 308 84 72

Halkalı Atatürk Mahallesi'nde (Tapu kaydında İkitelli) konumlu, Emsal:1.75, H:15,50 yapılaşma koşuluna sahip Prestij Hizmet İmalat alanında kalan 255 m² yüzölçümüne sahip 191 ada 10 parsel 29.000.000 TL bedel ile satılıktır.

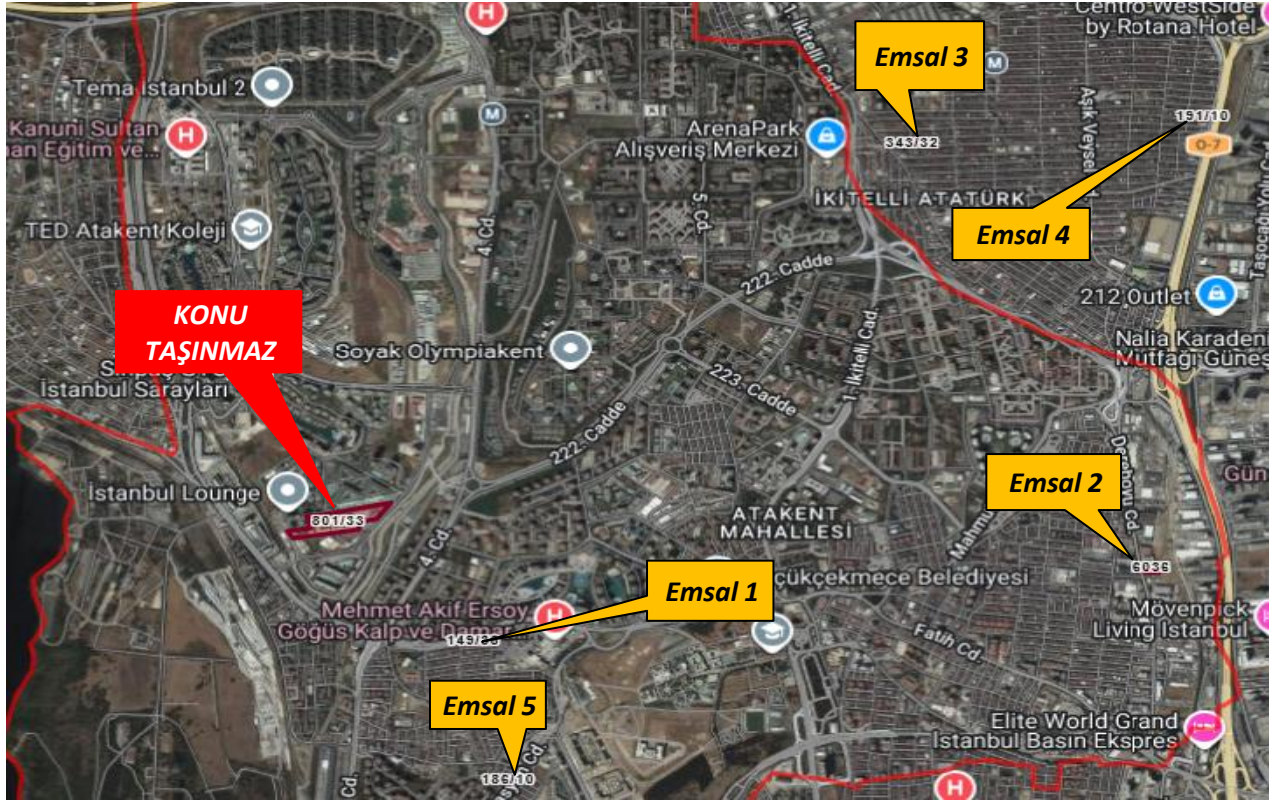
SATILIK	255 .-M ²	29.000.000 .-TL	113.725 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 OFLAR İNŞAAT GAYRİMENKUL

Tel 0 (506) 106 45 67

İstasyon Caddesi üzerinde konumlu, H:12,50 yapılaşma koşuluna sahip konut alanında kalan 156,57 m² yüzölçümüne sahip 186 ada 10 parsel 26.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	156,57 .-M ²	26.500.000 .-TL	169.253 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	-----------------------------



Konut Emsalleri

1- BOSPHORUS CITY



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Aşkın Gayrimenkul 0 (553) 210 98 68	1+1 5. kat	74m ²	6.000.000 TL	81.081 TL/m ²
Bosphorus Capital Gayrimenkul 0 (533) 300 03 94	2+1 7. kat	103m ²	8.000.000 TL	77.670 TL/m ²
Ayça Gayrimenkul 0 (534) 645 75 39	3+1 13. kat	134m ²	13.000.000 TL	97.015 TL/m ²
Ortalama				86.817 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Best House Gayrimenkul 0 (506) 214 33 34	1+1 5. kat	74m ²	40.000 TL	541 TL/m ²
D&D Profesyonel Gayrimenkul Danışmanlık 0 (537) 222 09 78	3+1 10. kat	134m ²	85.000 TL	634 TL/m ²
Ortalama				601 TL/m ²

2- İSTANBUL SARAYLARI



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Keskin Emlak Danışmanlık 0 (531) 735 78 72	2+1 16.kat	118m ²	11.250.000 TL	95.339 TL/m ²
Anka Gayrimenkul 0 (532) 577 95 22	3+1 12.kat	172m ²	16.450.000 TL	95.640 TL/m ²
Site Emlak Halkalı Atakent 0 (555) 250 30 55	4+1 22.kat (Son Kat)	78m ²	8.000.000 TL	102.564 TL/m ²
Ortalama				97.011 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Altın Emlak 0 (542) 145 44 57	1+1 22.kat (Son Kat)	74m ²	45.000 TL	608 TL/m ²
Best House Gayrimenkul 0 (506) 214 33 34	3+1 9. kat	118m ²	60.000 TL	508 TL/m ²
Ortalama				547 TL/m ²

3- İSTANBUL LOUNGE



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Destina Gayrimenkul 0 (553) 762 80 55	1+1 4. kat	75m ²	7.650.000 TL	102.000 TL/m ²
Altın Emlak Halkalı 0 (544) 989 34 06	2+1 8. kat	132m ²	13.000.000 TL	98.485 TL/m ²
Arya Ergin Gayrimenkul 0 (544) 585 46 10	3+1 2. kat	145m ²	14.500.000 TL	100.000 TL/m ²
Ortalama				99.858 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Yeni Gayrimenkul 0 (533) 643 47 27	2+1 10. kat	100m ²	59.000 TL	590 TL/m ²
Yeni Gayrimenkul 0 (533) 643 47 27	2+1 12. kat	157m ²	90.000 TL	573 TL/m ²
Ortalama				580 TL/m ²

4- DUMANKAYA KONSEPT



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Armani Gayrimenkul Halkalı Atakent 0 (501) 254 34 44	1+1 2. kat	62m ²	6.400.000 TL	103.226 TL/m ²
Ercan Emlak Başakşehir Kayaşehir 0 (552) 238 11 11	2+1 9. kat	124m ²	11.150.000 TL	89.919 TL/m ²
Remax Oluşum Gayrimenkul 0 (532) 661 15 10	3+1 4. kat	155m ²	14.250.000 TL	91.935 TL/m ²
Ortalama				93.255 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mert Emlak 0 (535) 364 37 22	1+1 2. kat	62m ²	35.000 TL	565 TL/m ²
Remax Extra 0 (533) 813 76 77	3+1 5. kat	155m ²	85.000 TL	548 TL/m ²
Ortalama				553 TL/m ²

5- TEMA İSTANBUL



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Arena Gayrimenkul 0 (542) 420 33 55	1+1 18. kat	74m²	9.950.000 TL	134.459 TL/m²
E&C Group Tema Gayrimenkul Danışmanlık 0 (533) 372 34 47	2+1 7. kat	122m²	16.000.000 TL	131.148 TL/m²
Armani Gayrimenkul 0 (546) 468 82 00	3+1 8. kat	147m²	20.000.000 TL	136.054 TL/m²
Ortalama				133.965 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
İrtegün Gayrimenkul 0 (532) 746 36 01	1+1 2. kat	76m²	55.000 TL	724 TL/m²
Tema Koç Gayrimenkul 0 (532) 679 99 34	2+1 20. kat	122m²	76.500 TL	627 TL/m²
Ortalama				664 TL/m²

6- TEMA İSTANBUL 2



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
E&C Group Tema Gayrimenkul Danışmanlık 0 (533) 372 34 47	1+1 4. kat	88m²	13.200.000 TL	150.000 TL/m²
Mete Gayrimenkul 0 (536) 515 10 95	2+1 2. kat	143m²	21.000.000 TL	146.853 TL/m²
TEMA 2 Emlak 0 (530) 850 44 64	3+1 2. kat	200m²	32.000.000 TL	160.000 TL/m²
Ortalama				153.596 TL/m²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Country Su Gayrimenkul 0 (533) 660 90 34	2+1 1. kat	140m²	110.000 TL	786 TL/m²
Oytun Emlak 0 (530) 042 59 39	3+1 2. kat	167m²	130.000 TL	778 TL/m²
Ortalama				782 TL/m²



Ticaret Emsalleri

1 REDZONEM GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 504 26 25

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesi'nde, İstanbul Sarayları Projesinde, Arasta çarşısı içinde yer alan zemin katta konumlu, 4 adet tek bir bütün şekilde kullanımlı toplam 250m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 45.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	45.000.000 .-TL	180.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 REDZONEM GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 504 26 25

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesi'nde, Bosphorus City içerisinde kiracılı market ve yönetim planı tahsisli havuzbaşı kafe ve depo alanlarından oluşan, toplam yaklaşık 500 m² kullanım alanına sahip taşınmazdır. Market alanı 250 m², Depo alanı 100 m², havuzbaşı kafe 150 m² dir. Market aylık 170.000 TL, tahsisli alan ise 70.000 TL'nin üzerinde kira getirisine sahiptir.

SATILIK	500 .-M ²	55.000.000 .-TL	110.000 .-TL/M ²
KİRALIK	250 .-M ²	170.000 .-TL	680 .-TL/M ²

3 ATAKENT N-AKTİF YATIRIM & DANIŞMANLIK

Tel 0 (532) 328 41 46

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesi'nde, Rota Office İş Merkezi'nde yer alan 1. katta konumlu, 75 m² + 50 m² kapatılabilir tahsisli alanı ile 125 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 25.500.000 TL bedel ile satılıktır. 1.katta yer almasına karşın görünürlüğü yüksektir.

SATILIK	125 .-M ²	25.500.000 .-TL	204.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 MONO GAYRİMENKUL

Tel 0 (542) 377 45 45

İstasyon Mahallesi'nde, Yarımburgaz Caddesi'ne cepheli konumda yeni binada zemin katta konumlu, 110m² kullanım alanlı dükkan 25.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	110 .-M ²	25.000.000 .-TL	227.273 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 OYTUN EMLAK

Tel 0 (530) 042 59 39

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesi'nde, Ege Yakası projesinde zemin katta konumlu, 80m² zemin kat alanlı beyan edilen dükkan 19.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	80 .-M ²	19.750.000 .-TL	246.875 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

6 YALÇIN GROUP

Tel 0 (531) 552 15 37

Halkalı Merkez Mahallesi Şehit Yılmaz Özdemir Caddesi üzerinde, cadde üstü konumda bulunan kiralık ticari taşınmazdır. İstenen kira bedeli aylık 150.000 TL olup, toplam yaklaşık 190 m² kullanım alanına sahiptir. Alanın 150 m²'si dükkan, 40 m²'si arka bahçe kullanımından oluşmaktadır.

KİRALIK	190 .-M ²	150.000 .-TL	789 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

7 REDZONEM GAYRİMENKUL

Tel 0 (505) 504 26 25

Halkalı Bizim Mahalle projesinde, cadde üzerinde konumlanan 85 m² kiralık dükkan aylık 110.000 TL bedel ile kiralıktır. Yoğun yaya ve araç trafiği olan bölgede konumludur.

KİRALIK	85 .-M ²	110.000 .-TL	1.294 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

8 HALİL KOÇBOĞA GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 593 13 62

Taşınmaza yakın konumda, Atakent Mahallesinde, Kanuni Eğitim Araştırma Hastane karşısında zemin katta yer alan 70 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 80.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	70 .-M ²	80.000 .-TL	1.143 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

9 WORLD CLASS GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 566 99 97

Taşınmaza yakın konumda, Halkalı Merkez Mahallesinde metroya yakın konumda yeni inşa edilmiş binada yer alan zemin katta konumlu, 80 m² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 60.000 TL bedel ile kiralıktır.

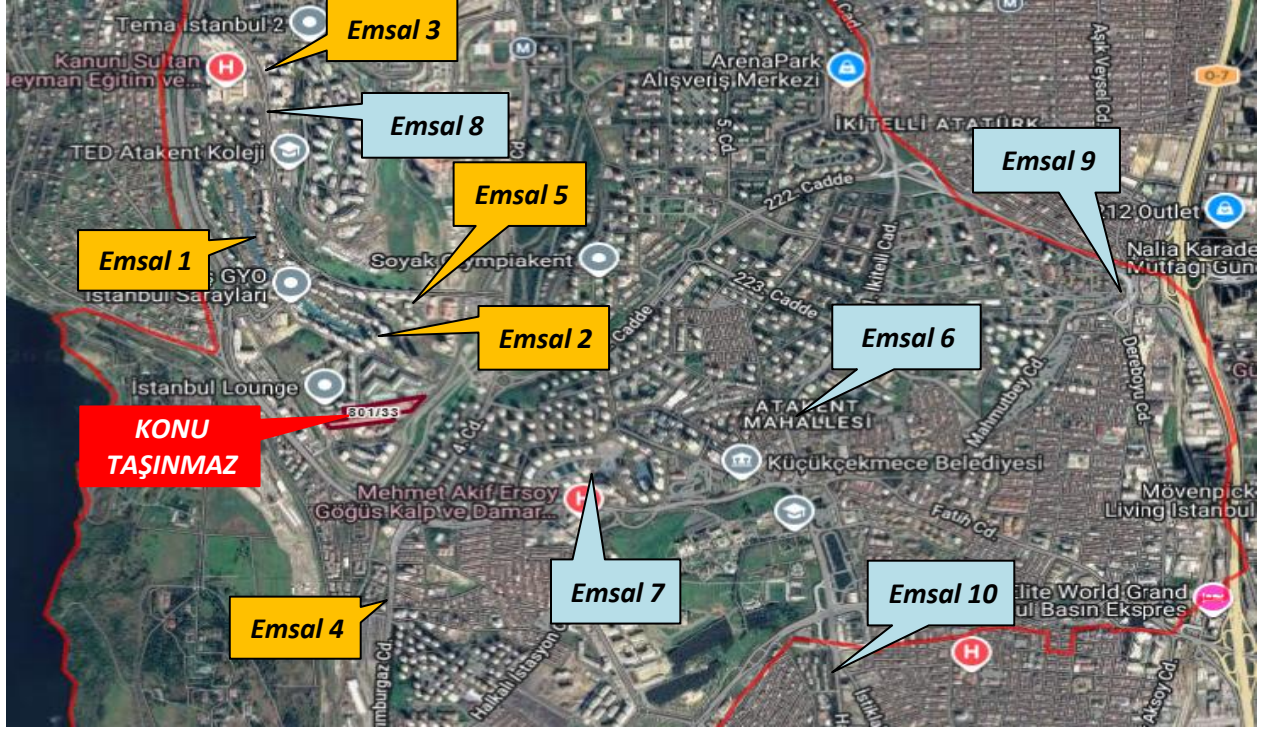
KİRALIK	80 .-M ²	60.000 .-TL	750 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

10 ZAFER AÇIKGÖZ GAYRİMENKUL DNŞ & ARACILIK HİZ

Tel 0 (532) 485 61 23

Halkalı Caddesi Brand Atakent 2'de konumlanan, cadde üzeri konumlu, 175 m² kapalı alan, 80 m² bodrum ve 35 m² ön cephe kapalı kullanım alanı ile toplam yaklaşık 290 m² kullanım alan sahip dükkan aylık 350.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	290 .-M ²	350.000 .-TL	1.207 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, katına ve manzarasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. İnşaata yeni tamamlanmış projelerde yer alan konutların ortalama birim m² değerinin 80.000.-160.000.-TL/m² aralığındadır.

Dükkan emsalleri incelenmiş olup, emsaller 150.000-300.000.-TL/m² birim değer aralığında olduğu görülmüştür.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)-801 ADA 33 PARSEL						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		20.500.000 SATILIK 0%	460.000.000 SATILIK 0%	32.500.000 SATILIK 0%	29.000.000 SATILIK 0%	26.500.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	30.000,00	108 190.467 ÇOK KÜÇÜK -40%	2.025 227.147 KÜÇÜK -20%	249 130.365 ÇOK KÜÇÜK -40%	255 113.725 ÇOK KÜÇÜK -40%	157 169.253 ÇOK KÜÇÜK -40%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Kat İrtifaklı Proje	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KAKS:1,25	3 Kat ORTA KÖTÜ 15%	KAKS: 1,75 ORTA İYİ -5%	3 Kat ORTA KÖTÜ 15%	KAKS: 1,75 ORTA İYİ -5%	4 Kat ORTA KÖTÜ 15%
FONKSİYON FONKSİYONUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut Alanı	Konut BENZER 0%	Ticaret+Hizmet ORTA İYİ -15%	Konut BENZER 0%	Prestij Hizmet İmalat ORTA İYİ -15%	Konut BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -15%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Nitelikli Proje Geliştirmeye Uygun	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-55%	-10%	-25%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	105.610	104.757	102.216	117.329	85.294	118.477

TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
801	33	30.000,00	105.610	3.168.300.000
TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)				3.168.300.000,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT)-A1 BL 21 BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Bosphorus City	İstanbul Sarayları	İstanbul Lounge	Tema İstanbul	Tema İstanbul 2
SATIŞ FİYATI		8.000.000	11.250.000	7.650.000	9.950.000	32.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	75,07	103	118	75	74	200
BİRİM M² DEĞERİ		77.670	95.339	102.000	134.459	160.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	4.KAT	7.KAT	16.KAT	4.KAT	18.KAT	2.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		12%	12%	5%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	-12%
DİĞER BİLGİLER		11-15 yıllık	5-10 yıllık	5-10 yıllık	5-10 yıllık	2 yıllık
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		32%	12%	5%	-10%	3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	120.272	102.718	106.780	107.100	120.745	164.016

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

467 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	6.314.819.600 TL
467 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	4.270.069.000 TL
467 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	27.562.560 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (TİCARİ)-C BLOK 169 NOLU BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI		45.000.000	55.000.000	25.500.000	25.000.000	19.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	105,03	250	500	125	110	80
BİRİM M² DEĞERİ		180.000	110.000	204.000	227.273	246.875
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 15%	BÜYÜK 30%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		Zemin	Zemin	1.Kat	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	ORTA KÖTÜ 15%	0%	0%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	-7%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	5%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	PROJE NİTELİĞİ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	30%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		36%	80%	13%	45%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	257.332	244.620	198.066	230.520	329.545	283.906

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (TİCARİ)-C BLOK 169 NOLU BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		150.000 KİRALIK 0%	110.000 KİRALIK 0%	80.000 KİRALIK 0%	60.000 KİRALIK 0%	350.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	105,03	190 789 ORTA BÜYÜK 10%	85 1.294 BENZER 0%	70 1.143 ORTA KÜÇÜK -5%	80 750 BENZER -2%	290 1.207 ORTA BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 18%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE İÇERİSİNDE KONUMLU	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		49%	-5%	21%	44%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.286	1.172	1.236	1.377	1.076	1.569

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

5 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	223.945.200 TL
5 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	107.020.000 TL
5 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	1.119.600 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

467 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	6.314.819.600 TL
467 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	4.270.069.000 TL
467 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	27.562.560 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri

5 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	223.945.200 TL
5 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	107.020.000 TL
5 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	1.119.600 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

472 Adet Taşınmazın Tamamlanması DurumundaToplam Değeri	6.538.764.800 TL
472 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	4.377.089.000 TL
472 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	28.682.160 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların bitmiş inşaat seviyesine göre mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Arsa birim m² değeri takdir edilirken yine pazar yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

18.09.2026 tarihi için ;

4.377.089.000 .-TL

(Dört Milyar Üç Yüz Yetmiş Yedi Milyon Seksen Dokuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.825.499.900 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ 472 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.377.089.000	4.825.499.900
KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ 801 ADA 33 PARSELDE YER ALAN PROJEDEKİ 472 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
6.538.764.800	7.215.035.800

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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

* Bu rapor, SPK ve BDDK mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003