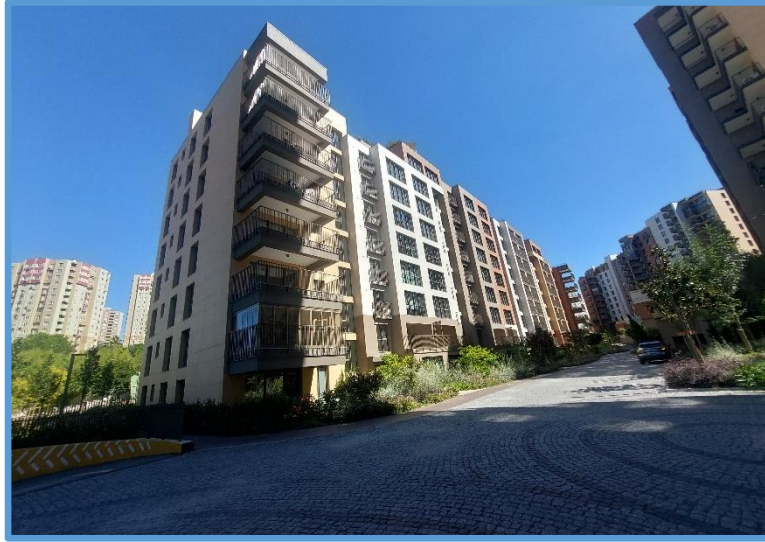


**İSTANBUL İLİ
ÜMRANIYE İLÇESİ
FİNANSKENT MAHALLESİ**

2432 ADA / 11 PARSEL

“Koru Aura – 122 Adet Bağımsız Bölüm”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



23.09.2026

RAPOR NO: 2026-SPK-052

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.c. İşin Kapsamı	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi	10
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	15
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	15
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	23
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	25
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	25
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	26
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	29
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	29
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde).....	30
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	34
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması.....	34
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	34
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	34
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmemektedir.)	35
7. SONUÇ	36
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.b. Nihai Değer Takdiri	36
DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)	36
8. RAPOR EKLERİ.....	37
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	37
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	37
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri.....	37

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 2432 Ada, 11 Parselde bulunan, 122 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Finanskent Mahallesi, Cevahir Caddesi Sinpaş Koru Aura Projesi Ümraniye – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	Madde 3.b.
Değerleme Tarihi	18.09.2026
Rapor Tarih ve Numarası	23.09.2026 / 2026-SPK-052
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Abdülaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	3.804.517.000,00	78.009.371,00	67.962.076,00
(*) 18.09.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 48,77 TL, 1,-EUR = 55,98 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.a. Rapor Tarihi**

23.09.2026

1.b. Rapor Numarası

2026-SPK-052

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

18.09.2026

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 04.09.2026 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

Bu raporun ilgili tebliğ hükmü kapsamında, bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

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

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Tarafımızca Daha Önce Hazırlanan Raporlar					
Tarih	--	--	--	--	--
Rapor No	--	--	--	--	--
Değer	--	--	--	--	--
İmza	--	--	--	--	--
	--	--	--	--	--

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

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

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36
34349 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : 0 (212) 310 54 10
E-mail : investorrelations@sinpasgyo.com.tr Web : <https://sinpasgyo.com/>
Kuruluş Tarihi : 18.05.2009
Kayıtlı Ser. Tavanı : 20.000.000.000 TL
Ödenmiş Sermaye : 4.000.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, **2432 Ada, 11 Parselde** bulunan 122 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi için Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebine istinaden, SPK mevzuatı ve UDS’na uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi **2432 Ada, 11 Parselde** bulunan, “Arsa” nitelikli ana taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen Koru Aura projesinde yer alan 122 adet bağımsız bölümdür.

E-80 (TEM) Karayolu’na yakın mesafede, merkezi bir konumda bulunan taşınmazların içinde yer aldığı bölgede yoğunlukla Finanskent projesi kapsamında inşa edilen plazalar ve zemin katları “ticari”, normal katları “konut” nitelikli betonarme binalar ile kamu ve eğitim kurumları bulunmaktadır.

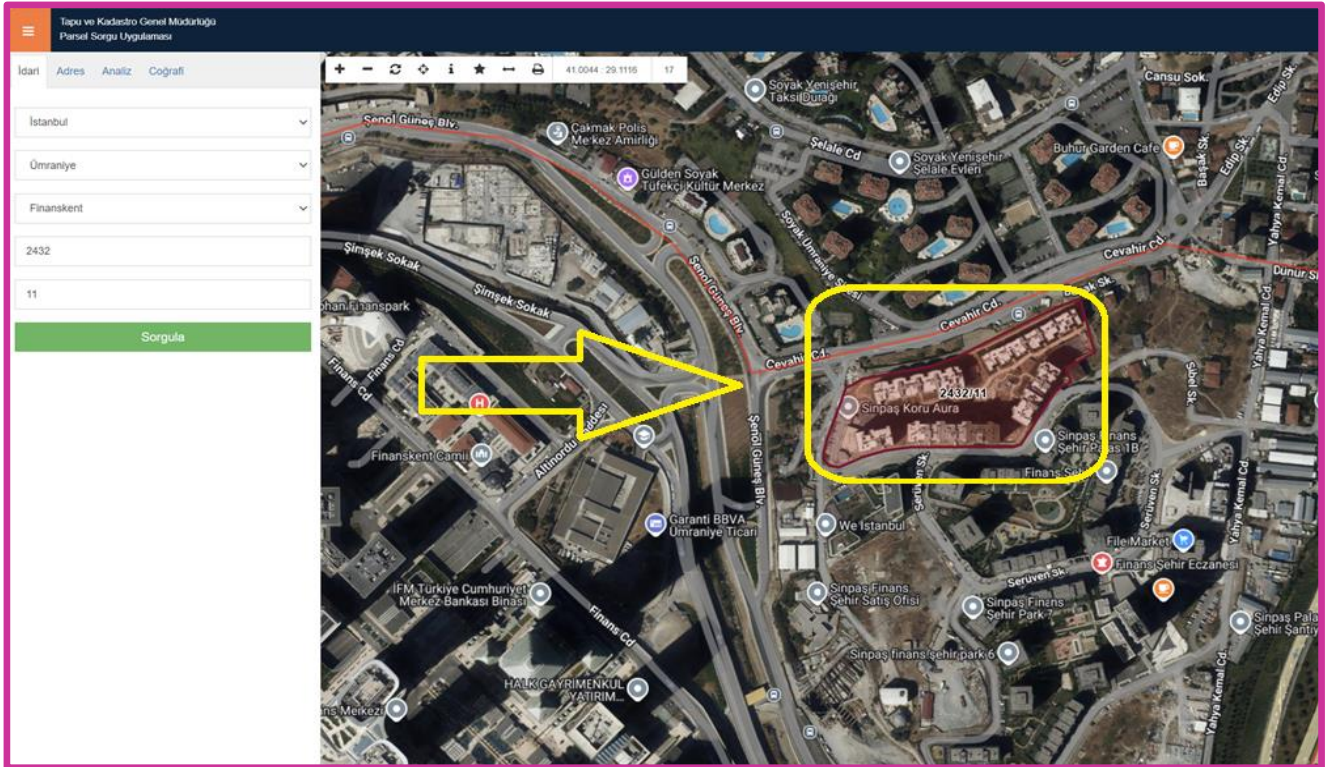
• Taşınmaza Ulaşım:

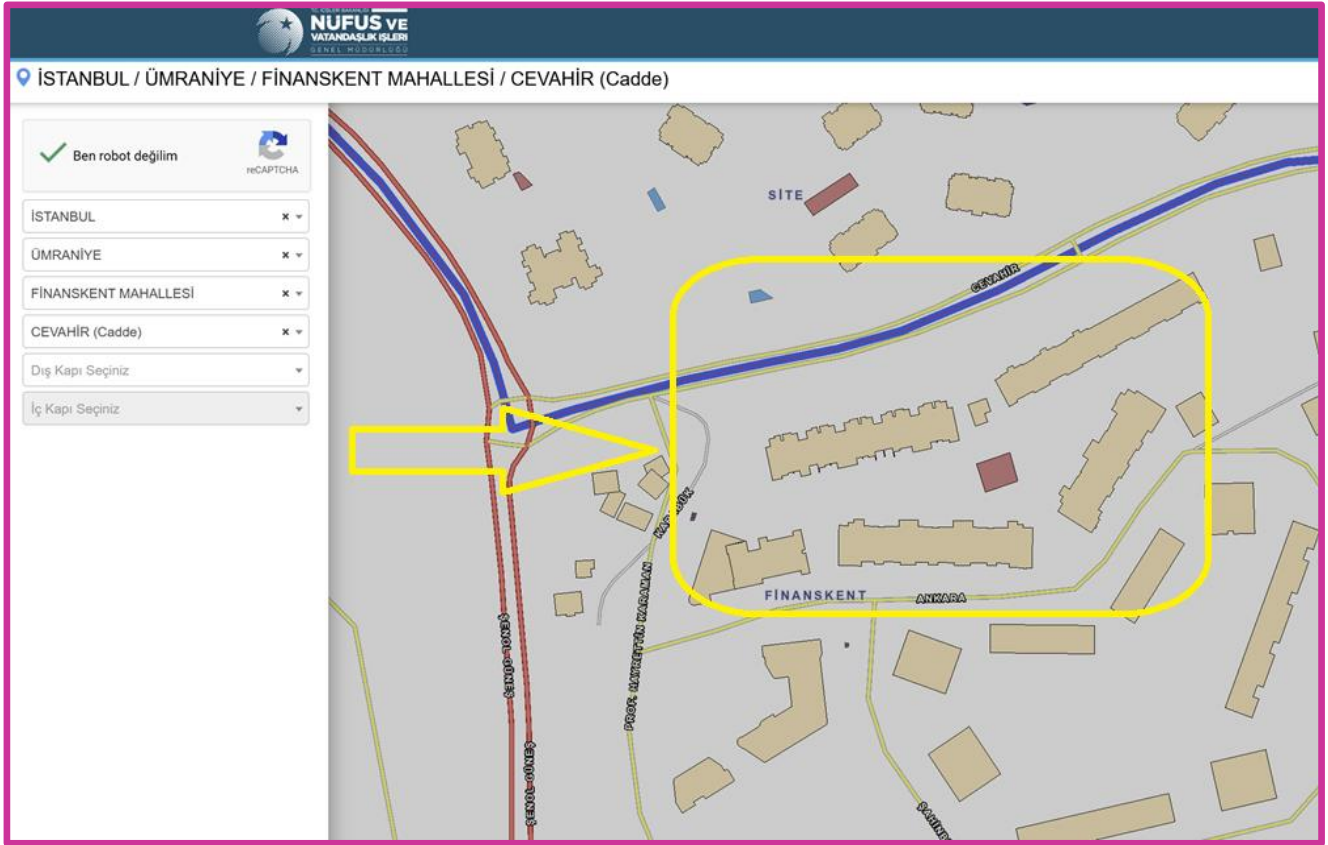
Taşınmaz Şenol Güneş Bulvarı ve Cevahir Caddesinin kesişim noktasına yaklaşık 75 m mesafede yer almaktadır. Bu kesişim noktasından Cevahir Caddesi üzerinde, doğu istikametinde yaklaşık 75 m ilerlenerek sağda taşınmaz girişine ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- Gülden Soyak Tüfekçi Kültür Merkez : 320 m
- Fatih Sultan Mehmet E. A. Hastanesi : 390 m
- Çakmak Polis Merkez Amirliği : 390 m
- Bilge Soyak İlkokulu : 410 m
- İFM T.C. Merkez Bankası : 410 m
- Erkut Soyak Anadolu Lisesi : 550 m
- Ülker Sports Arena : 1,5 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu





3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örnekleri “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir. Bağımsız bölüm bilgileri “Rapor Ekleri” bölümünde “TAKBİS BİLGİLERİ-II” tablosunda sunulmuştur.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Mahalle	Finanskent
Mevkii	--
Pafta No	F22D23D3D
Ada / Parsel No	2432 / 11
Zemin Tipi	Kat irtifakı
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	22.965,43
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik / Hisse Oranı	Madde 3.b.

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

“Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

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

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	• Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 29.09.2025 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 01-10-2025 / 44918
Tüm Bağımsız Bölümler	• Şerh: Kira Şerhi Tesisi : 2137'nolu trafo merkezi ve kablo geçiş yer için 99 yıl müddetle yıllık 0,01 TL kira şerhi vardır. (Şablon: Kira Şerhi) Tarih / Yevmiye: 10-01-2025 / 1469
Tüm Bağımsız Bölümler	• Beyan Yönetim Planı : 16/12/2022 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 27-12-2022 / 59241
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	EKLENTİ BİLGİLERİ
“Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.	• Beyan: Tip: Depo Tarih / Yevmiye: 27-12-2022 / 59241
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYET BİLGİLERİ
Bağımsız bölüm numaraları “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.	• Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi Tarih / Yevmiye: 27-12-2022 / 59241
	• Malik: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi Tarih / Yevmiye: 27-12-2022 / 59241
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ
Mülkiyeti Arı Fin. Kir. A.Ş.’de Olan Tüm Bağımsız Bölümler	• İpotek: Alacaklı: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Borç: 3500000000.00 TL Süre: F.B.K, Borçlu: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 17-11-2022 / 52229

• Tapu kayıtlarına konulan “KM ne çevrilmiştir” ve “yönetim planı” gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılar ve kablo geçiş güzergahlarına ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

• Mülkiyeti Arı Fin. Kir. A.Ş.’de olan tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine konulan ipotekler; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasında imzalanan ve 27.10.2022 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin olup, Sinpaş GYO’nun haklarına yönelik teminat teşkil etmek üzere konulmuştur. Taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.

• Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; taşınmazların (ipotekli bağımsız bölümlerin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

• TKGM Web Tapu portalından TAKBİS belgeleri, Ümraniye Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazların; 27-12-2022 tarihinde “Kat irtifakı tesisi” suretiyle Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tapu tescili yapılmıştır.

• Taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

• Ümraniye Belediyesi e - imar uygulamasından alınan ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde teyit edilen, örneği “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan imar durumuna göre, 2432/11 parselin;

○ 21.06.2011 tasdik ve 20.02.2022 revizyon tarihli Ümraniye Site Mahallesi, 37 Pafta 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, “Konut” alanında kaldığı, E: 1,50, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu,

○ Metro Projesi güzergahında bulunduğundan uygulama aşamasında ilgili kurumların görüşlerine uyulacağı görülmektedir.

• Plan notlarında, 2022 yılında yapılan değişikle; Yençok: 20 kat, kat yükseklikleri serbest olarak belirtilmiştir.

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

--

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

• Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş 27.10.2022 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat sözleşmesi bulunmaktadır.

• Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre kat karşılığı oranı seçenekli şekilde belirlenmiş olup detayları aşağıdaki gibidir.

○ Madde 4-(b) Aşağıdaki koşullarla, sözleşme konusu arsa üzerine yapılacak yapıların değer olarak %35,64'ü arsa sahibine, bakiye %64,36'sı da ARI ya ait olacaktır. Arsa sahibi, işbu sözleşmenin imzasını takiben, arsanın %64,36'sına tekabül eden arsa payını, tapuda derhal ARI ya devir ve ferağ edecektir. Tapu harçlarını taraflar payları oranında öderler. ARI ferağ sırasında arsa sahibine dilediği miktarda ipotek teminatı verir. Bu halde Arı (a) bendinde belirlenen ve bu parselde yapılacak yapıların tamamına ait toplam satış bedelinin %36'sını, sözleşme tarihinden itibaren en geç 180 gün içinde arsa sahibine nakden ve defaten ödeyecektir. Arsa sahibi ödemeyle eş zamanlı olarak, arsanın %35,64'üne isabet eden arsa payını ARI'ya tapuda devir ve ferağ edecektir.

○ Madde 4-(c) ARI tarafından yukarıda (b) bendinde belirlenen tutar her halükarda iş bu sözleşmenin imzalanma tarihinden itibaren 180 işgünü içinde ödenmemesi halinde başkaca bir işlem yapmaya gerek olmaksızın tarafların işbu kat karşılığı arsa satış vaadi sözleşmesinde tarafların payları şu şekilde belirlenmiş olacaktır. Bu halde sözleşme konusu parselde ARI tarafından inşa ve ikmal edilecek yapıların %60'1 arsa sahibine, %40'ı ise ARI ya ait olacaktır. Yine ARI sözleşmenin imzalanmasından sonra 180 gün içinde herhangi bir aşamada işbu sözleşmenin (a) maddesinde düzenlenen opsiyonu kullanmayacağını beyan etmesi halinde dahi, 180 işgününün dolması beklenmeksizin sözleşme konusu gayrimenkulde ARI tarafından inşa ve ikmal edilecek yapıların %60'ı arsa sahibine, %40'ı ise ARI ya ait olacaktır ve Arı arsanın %24,36'sına tekabül eden kısmını yerinde Arsa sahibine fiilen teslim edecek, Arsa Sahibinin dilediği zamanda bakiye arsayı tapuda Arsa sahibine ferağ ile iade edecektir. Arsa Sahibi gerekli teminatları almak koşulu ile, kendi konutlarını da finansal kiralama ile satma niyetinde olduğundan işbu arsa payına Arı üzerinde kayden (Fiilen teslim alma olacağından) bırakmakta serbesttir.

○ Sözleşmenin üzerinden 180 gün geçmiş ve kat irtifakı tesis kurularak tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

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

MİMARİ PROJE				
S.No.	Tarih	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	26.08.2022	549	16	98.512,13

YAPI RUHSATLARI: YENİ YAPI - 2017

Blok	Tarih - No	Snf./Grup	Kat Sayısı	B.B.Sayısı	Konut Al. (m ²)	Ortak Al. (m ²)	Top.İnş.Al. (m ²)
1	01.02.2017 - 16/26802	III-B	8	15	2.389,69	512,50	2.902,19
2	01.02.2017 - 16/26802	III-B	8	15	2.401,32	504,43	2.905,75
3	01.02.2017 - 16/26802	IV-C	17	90	8.362,84	2.976,57	11.339,41
4	01.02.2017 - 16/26802	III-B	6	11	1.248,40	268,69	1.517,09
5	01.02.2017 - 16/26802	III-B	6	11	1.248,40	268,69	1.517,09
6	01.02.2017 - 16/26802	III-B	6	12	1.783,10	303,71	2.086,81
7	01.02.2017 - 16/26802	III-B	6	12	1.801,22	283,17	2.084,39
8	01.02.2017 - 16/26802	IV-C	16	90	8.386,68	1.695,23	10.081,91
9	01.02.2017 - 16/26802	III-B	6	24	3.634,26	553,94	4.188,20
10	01.02.2017 - 16/26802	III-B	6	24	3.634,26	553,94	4.188,20
11	01.02.2017 - 16/26802	IV-C	17	92	8.511,38	2.893,51	11.404,89
12	01.02.2017 - 16/26802	III-B	6	12	1.830,18	270,28	2.100,46
13	01.02.2017 - 16/26802	IV-C	17	92	8.511,38	21.159,38	29.670,76

YAPI RUHSATLARI: YENİLEME - 2018

Blok	Tarih - No	Snf./Grup	Kat Sayısı	B.B.Sayısı	Konut Al. (m ²)	Ortak Al. (m ²)	Top.İnş.Al. (m ²)
Tüm	31.08.2018 - 18/11277	Tüm Bloklar için yeni yapı ruhsatları ile aynı esaslarla düzenlenmiştir.					

YAPI RUHSATLARI: İSİM DEĞİŞİKLİĞİ - 2019

Blok	Tarih - No	Snf./Grup	Kat Sayısı	B.B.Sayısı	Konut Al. (m ²)	Ortak Al. (m ²)	Top.İnş.Al. (m ²)
Tüm	25/26.07.2019 - 19/5612	Tüm Bloklar için yeni yapı ruhsatları ile aynı esaslarla düzenlenmiştir.					

YAPI RUHSATLARI: İSİM DEĞİŞİKLİĞİ - 2021

Blok	Tarih - No	Snf./Grup	Kat Sayısı	B.B.Sayısı	Konut Al. (m ²)	Ortak Al. (m ²)	Top.İnş.Al. (m ²)
Tüm	26.10.2021 - 21/8308	Tüm Bloklar için yenileme yapı ruhsatları ile aynı esaslarla düzenlenmiştir.					

YAPI RUHSATLARI: TADİLAT - 2022

Blok	Tarih - No	Snf./Grup	Kat Sayısı	B.B.Sayısı	K. /İşy. Al. (m ²)	Ortak Al. (m ²)	Top.İnş.Al. (m ²)
1	05.09.2022 - 22/6088	IV-A		86	12.306,62 (K)	2.506,10	14.812,72
2	01.09.2022 - 22/6088	IV-A		97	10.902,17 (K)	2.796,52	13.698,69
3	09.09.2022 - 22/6088	IV-C		120	11.795,08 (K)	4.901,09	16.696,17
4	05.09.2022 - 22/6088	V-A		168	16.826,70 (K)	6.998,00	23.824,70
5	05.09.2022 - 22/6088	V-A		73	6.419,84(K)	4.933,90	11.353,74
6	05.09.2022 - 22/6088	III-B		4	787,65 (İşy)	492,09	1.279,74
7	05.09.2022 - 22/6088	III-B		1	83,86 (İşy.)	--	83,86
8	01.09.2022 - 22/6088	III-A		--	--	16.762,51 (O)	16.762,51

(K): Konut, (İşy.): İşyeri, O: Garaj (Otopark)

YAPI RUHSATI: İSİM DEĞİŞİKLİĞİ - 2023

Blok	Tarih - No	Snf./Grup	Kat Sayısı	B.B.Sayısı	Konut Al. (m ²)	Ortak Al. (m ²)	Top.İnş.Al. (m ²)
7	16.11.2023 - 101769	III-B		1	83,86 (İşy.)	--	83,86

YAPI RUHSATLARI: İSİM DEĞİŞİKLİĞİ - 2024

Blok	Tarih - No	Snf./Grup	Kat Sayısı	B.B.Sayısı	K. /İşy. Al. (m ²)	Ortak Al. (m ²)	Top.İnş.Al. (m ²)
1	25.12.2024 - 171436	IV-A		86	12.306,62 (K)	2.506,10	14.812,72
2	25.12.2024 - 171436	IV-A		97	10.902,17 (K)	2.796,52	13.698,69
3	25.12.2024 - 171436	IV-C		120	11.795,08 (K)	4.901,09	16.696,17
4	25.12.2024 - 171436	IV-A		168	16.826,70 (K)	6.998,00	23.824,70
6	25.12.2024 - 171436	III-B	3	4	787,65 (İşy)	492,09	1.279,74
7	25.12.2024 - 171436	III-B	1	1	83,86 (İşy.)	--	83,86
8	25.12.2024 - 171436	III-A	5	--	--	16.762,51 (O)	16.762,51

YAPI RUHSATLARI: İSİM DEĞİŞİKLİĞİ - 2025

Blok	Tarih - No	Snf./Grup	Kat Sayısı	B.B.Sayısı	K. /İşy. Al. (m ²)	Ortak Al. (m ²)	Top.İnş.Al. (m ²)
1	30.09.2025 - 227477	IV-A		86	12.306,62 (K)	2.506,10	14.812,72
4	30.09.2025 - 227477	IV-A		168	16.826,70 (K)	6.998,00	23.824,70

YAPI RUHSATLARI: TADİLAT - 2025

Blok	Tarih - No	Snf./Grup	Kat Sayısı	B.B.Sayısı	Konut Al. (m ²)	Ortak Al. (m ²)	Top.İnş.Al. (m ²)
1	01.12.2025 - 25/240759	IV-A	9	86	12.306,62	2.506,10	14.812,72
2	06.10.2025 - 25/227477	IV-A	9	97	10.902,17	2.796,52	13.698,69
3	07.10.2025 - 25/227477	IV-C	15	120	11.795,08	4.901,09	16.696,17
4	06.10.2025 - 25/227477	V-A	16	168	16.826,70	6.998,00	23.824,70
5	07.10.2025 - 25/227477	V-A	15	73	6.419,84	4.933,90	11.353,74

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ: 2026

Blok	Tarih - No	Snf./Grup	Kat Sayısı	B.B.Sayısı	K. /İşy. Al. (m ²)	Ortak Al. (m ²)	Top.İnş.Al. (m ²)
1	12.01.2026 - 25/241292	IV-A	9	86	12.306,62 (K)	2.506,10	14.812,72
2	12.01.2026 - 25/233008	IV-A	9	97	10.902,17 (K)	2.796,52	13.698,69
3	12.01.2026 - 25/233011	IV-C	15	120	11.795,08 (K)	4.901,09	16.696,17
4	12.01.2026 - 25/244691	V-A	16	168	16.826,70 (K)	6.998,00	23.824,70
5	12.01.2026 - 25/241291	V-A	15	73	6.419,84(K)	4.933,90	11.353,74
6	11.02.2026 - 25/231873	III-B	3	4	787,65 (İşy)	492,09	1.279,74
8	11.02.2026 - 25/231870	III-A		--	--	16.762,51 (O)	16.762,51

AÇIKLAMA

• Mimari Projeler:

- 26.08.2022 tarihli mimari projeler; 8 blok halinde, konut ve işyeri nitelikli toplam 549 bağımsız bölüm ve 1 garaj (otopark) bloğu, toplam 1/16 kat ve toplam 98.512,13 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

- **Yapı Ruhsatları:** Yukarıdaki tablolarda kalın (bold) olarak gösterilen yapı kullanma izin belgelerine esas güncel yapı ruhsatları mimari projeler ile uyumludur.
- **Yapı Kullanma İzin Belgeleri:** Yapı ruhsatları ve mimari projeler ile uyumludur.
- Yerinde yapılan incelemede; mevcut durumun izin belgeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetimi; Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, Namazgah Mevkii No:96, Üsküdar/İstanbul adresinde bulunan, Çırağan Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

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

--

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

- Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde bulunduğu binalara ait örnekleri “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan, 19.09.2022 tarihinde verilmiş, 19.09.2032 tarihine kadar geçerli;
 - 1/ A, B, C, D, E, F Bloklar için; Performans Sınıfı: A, Emisyon Sınıfı: A,
 - 6. Blok için; Performans Sınıfı: A, Emisyon Sınıfı: B enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. Marmara Bölgesi

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

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

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

4.a.2. İstanbul İli

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

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

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

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

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 12 Mayıs 2025 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik gösterge/kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – World's Most Economically Influential Cities, 2025" raporuna göre 20. sırada yer almaktadır.¹ Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.²

¹ <https://ceoworld.biz/2025/05/12/ranked-worlds-most-economically-influential-cities-2025/>

² <https://worldpopulationreview.com/cities>

World's Most Economically Influential Cities, 2025

Rank	City	Country	Score
1	London	UK	85.498
2	New York	US	83.496
3	Tokyo	Japan	82.598
4	Paris	France	81.656
5	Singapore	Singapore	80.662
6	Berlin	Germany	79.908
7	Shanghai	China	79.168
8	Brussels	Belgium	77.782
9	New Delhi	India	77.058
10	Toronto	Canada	76.906
11	Washington DC	US	76.324
12	Moscow	Russia	75.946
13	Sydney	Australia	75.38
14	Dubai	United Arab Emirates	74.972
15	Riyadh	Saudi Arabia	74.546
16	Tel Aviv	Israel	74.336
17	Zurich	Switzerland	74.03
18	Sao Paulo	Brazil	73.558
19	Amsterdam	Netherlands	73.264
20	Istanbul	Turkey	72.982

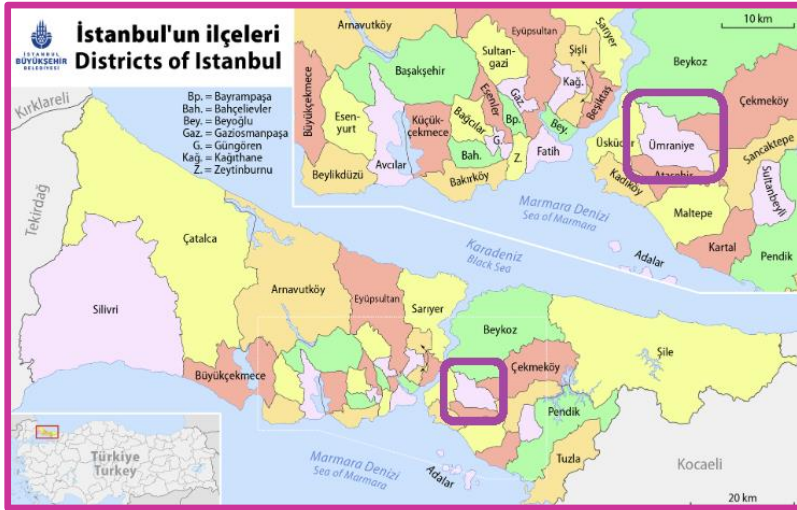
Indices - Göstergeler

1. Economic Power (overall economic activity) – Ekonomik Güç
2. Financial Clout (strength of a city's finance and banking industries) – Finansal Etki
3. People and Political (political and demographic influence) – Politik ve Demografik Etki
4. Quality of Life (productivity, infrastructure, quality of life, equity and social inclusion and environmental sustainability) – Yaşam Kalitesi
5. Competitiveness (business activity, human capital, cultural experience, and political engagement) - Rekabet

Largest Cities by Population 2025

RANK	CITY	COUNTRY	2025 POP. ↓	2024 POP.	ANNUAL CHANGE
1	Tokyo	Japan	37,036,200	37,115,000	-0.21%
2	Delhi	India	34,665,600	33,807,400	2.54%
3	Shanghai	China	30,482,100	29,867,900	2.06%
4	Dhaka	Bangladesh	24,652,900	23,935,700	3%
5	Cairo	Egypt	23,074,200	22,623,900	1.99%
6	Sao Paulo	Brazil	22,990,000	22,806,700	0.8%
7	Mexico City	Mexico	22,752,400	22,505,300	1.1%
8	Beijing	China	22,596,500	22,189,100	1.84%
9	Mumbai	India	22,089,000	21,673,100	1.92%
10	Osaka	Japan	18,921,600	18,967,500	-0.24%
11	Chongqing	China	18,171,200	17,773,900	2.23%
12	Karachi	Pakistan	18,076,800	17,648,600	2.43%
13	Kinshasa	DR Congo	17,778,500	17,032,300	4.38%
14	Lagos	Nigeria	17,156,400	16,536,000	3.75%
15	Istanbul	Turkey	16,236,700	16,047,400	1.18%

4.a.3. Ümraniye İlçesi



Ümraniye, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda kurulmuş bir ilçedir. Batısında Üsküdar, kuzeyinde Beykoz, kuzeydoğusunda Çekmeköy doğusunda Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleri ile çevrilidir. 2025 yılı rakamlarıyla nüfusu 728.913'tür³.

Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan ilçelerinden biridir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöre olup, küçük imalat sanayisi, konfeksiyon, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimi ön plana çıkmaktadır.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almakta olup, sağlam bir zemin üzerine kurulmuştur. Nüfus açısından İstanbul'un 39 ilçesi arasında 3. sırada yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır. İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür.

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

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

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

- Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımları kısmen gevşetilmekle birlikte, yükselen ticaret bariyerleri ve çatışmaların büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.
- Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Nisan 2026’da “Global Economy in the Shadow of War – Savaşın Gölgesinde Küresel Ekonomi” başlığıyla yayımladığı “World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü” raporunda⁴;

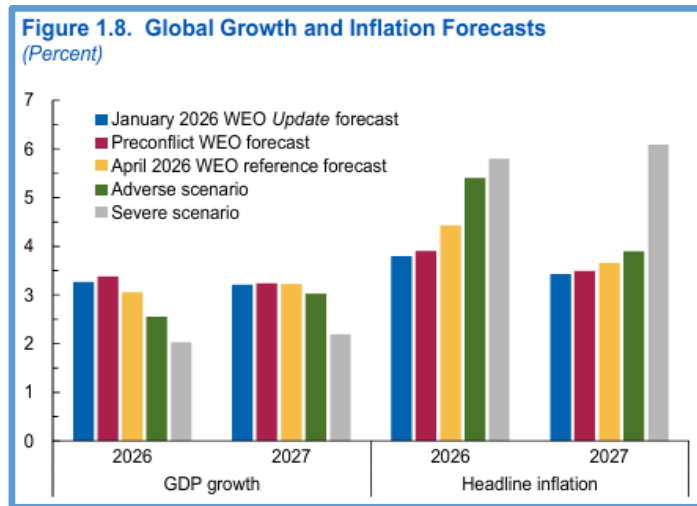
○ Küresel ekonominin, Orta Doğuda patlak veren savaş nedeniyle önemli bir sınama ile karşı karşıya kaldığını belirterek, küresel büyüme tahminini; çatışmanın sınırlı kalacağı varsayımı altında sırasıyla 2026 ve 2027 yılları için; %3,1 ve %3,2 olarak açıklanmış, aşağı yönlü risklerin ekonomik görünümü domine ettiğini, daha uzun ya da daha geniş çaplı çatışmalar ve ticari gerilimler gibi faktörlerin büyümeyi önemli ölçüde zayıflatabileceği ve finansal piyasaları istikrarsızlaştırabileceğini belirtmiştir.

○ Ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümde, aralarında Türkiye’nin de yer aldığı gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için öngörülen büyüme oranı, 2026 yılı için; %2,0, 2027 yılı için; %2,1, Türkiye için öngörülen büyüme oranı ise; 2026 yılı için %3,4, 2027 yılı için %3,5 olarak açıklanmış, yüksek petrol ve doğalgaz fiyatlarına vurgu yapılmıştır.

○ Raporun enflasyon öngörülerine yer verilen bölümünde küresel enflasyonda daha önce yaşanan düşüş trendinin yavaşlayacağı belirtilerek, 2026 yılında %4,4’e yükseleceği, ardından 2027 yılında %3,7’ye gerileyeceği öngörülmüştür. 2026 yılında beklenen önemli ölçüdeki artış yüksek enerji ve gıda fiyatlarının etkisini yansıtmaktadır.

○ Ülke bazında enflasyon öngörülerinin paylaşıldığı bölümde, aralarında Türkiye’nin de yer aldığı gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için öngörülen enflasyon oranı, 2026 yılı için; %10,5, 2027 yılı için; %8,2, Türkiye için öngörülen enflasyon oranı ise; 2026 yılı için %28,6, 2027 yılı için %21,4 olarak açıklanmıştır.

○ Raporda büyüme ve enflasyon öngörülerine ilişkin alternatif senaryolara yer verilmiş, bu alternatif senaryolar da daha çok olumsuz yönde gelişmelere işaret etmiştir.

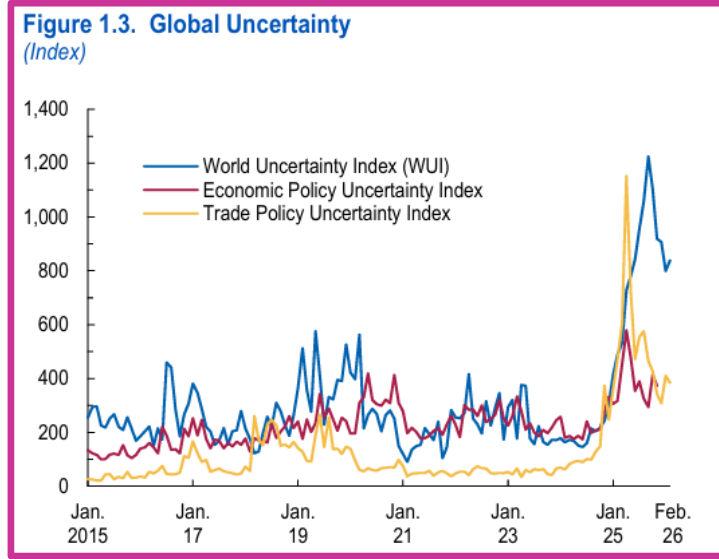


○ Soldaki grafik; 2026 ve 2027 yılları için; küresel büyümede gerilemeye, küresel enflasyonda ise artışa işaret etmekte, olası alternatif senaryoların da olumsuz yönde beklendiği görülmektedir.

○ Raporda gerek genel olarak küresel belirsizliğin gerekse ekonomi ve ticaret politikalarına ilişkin belirsizliklerin 2025 yılında tarihi yüksek seviyelerden aşağı yönlü bir trend izledikten sonra 2026 yılında yönünü tekrar yukarı çevirdiğine dikkat çekilerek, söz konusu belirsizliklerin artan jeopolitik gerilimlerle birlikte büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmakta olduğu belirtilmiştir.

⁴ World Economic Outlook - Global Economy in the Shadow of War, 2026 April:
<https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2026/04/14/world-economic-outlook-april-2026>

○ Yapay zekâ kullanımının yaygınlaşmasına bağlı olarak sağlanan verimlilik artışlarına vurgu yapılan raporda, teknolojik transformasyonun dengeli bir büyüme sağlayabilmesi için doğru politikaların uygulanmasının kritik önem taşıdığı vurgulanmıştır.



○ Yandaki grafikte; gerek genel olarak küresel belirsizliğin gerekse ekonomi ve ticaret politikalarına ilişkin belirsizliklerin 2025 yılında tarihi yüksek seviyelerden aşağı yönlü bir trend izledikten sonra 2026 yılında yönünü tekrar yukarı çevirdiği görülmektedir.

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”⁵ raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7’ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

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

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

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

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

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

• 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte, 2026 yılı başından itibaren beklentilerin tekrar olumsuzlaşmakta olduğu, 2026 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Şubat 2026’da yayımlanan Enflasyon Raporu’nda 2026 yılsonu tahmini %16 olarak korunmakla birlikte, tahmin aralığı %13-19’dan %15-21’e revize edilmiş, böylece örtülü bir şekilde olsa da enflasyonda yukarı yönlü eğilime işaret edilmiştir.⁶ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

⁵ Global Economic Prospects, January 2025:

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

⁶ Enflasyon Raporu 2026 – I, 12 Şubat 2026:

4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

İstanbul, güçlü ulaşım altyapısı ve stratejik konumu sayesinde Türkiye'nin dış ticaret ve finans merkezi konumundadır. Haydarpaşa ve Ambarlı limanları ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ticaret ağlarına entegrasyonunu güçlendirmekte; geniş uçuş ağı ve lojistik imkânları uluslararası yatırımcılar açısından önemli avantajlar sağlamaktadır.⁷

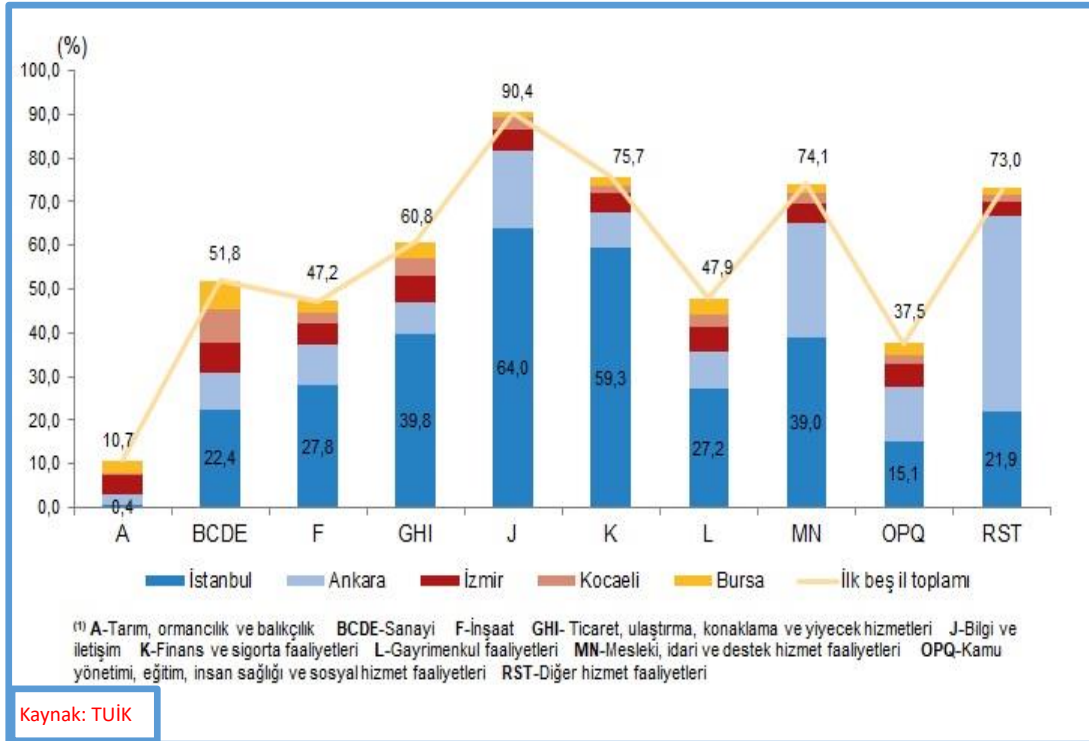
2025 yılı verileri dikkate alındığında İstanbul, Türkiye ekonomisinin en büyük üretim merkezi olma konumunu sürdürmektedir. TÜİK tarafından açıklanan il bazlı en güncel verilere göre, 2024 yılında İstanbul 13 trilyon 10 milyar TL GSYH ile Türkiye ekonomisinden %29,2 pay alarak ilk sırada yer almıştır.⁸

Kişi başına GSYH açısından da İstanbul, 802 bin 669 TL ile Türkiye'de ilk sırada yer almakta, bu durum şehrin ekonomik üretkenlik ve katma değer yaratma kapasitesinin yüksekliğini ortaya koymaktadır. Bu büyüklük, İstanbul'un yalnızca ulusal ölçekte değil, küresel ölçekte de önemli bir ekonomik merkez olma niteliğini sürdürdüğünü göstermektedir.⁹

Türkiye'yi ziyaret eden her 100 turistten 35'i İstanbul'u tercih etmektedir. İstanbul Sanayi Odası verilerine göre Türkiye sanayi üretiminin her yıl ortalama 1/3'ü İstanbul'da gerçekleştirilmektedir. İstanbul Türkiye'nin sanayi, finans ve turizm başkenti konumundadır.

2024 yılı verilerine göre İstanbul ekonomisinde en büyük payı %33,9 ile ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri sektörü alırken, bu faaliyet grubunun Türkiye geneli içindeki payı %39,8 olarak gerçekleşmiştir. Sanayi sektörü %15,1 pay ile ikinci, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %7,2 pay ile üçüncü sırada yer almaktadır.

İstanbul, tarım ve diğer hizmet faaliyetleri dışında kalan tüm sektörlerde Türkiye genelinde en yüksek paya sahip olup; özellikle bilgi ve iletişim (%64,0) ile finans ve sigorta (%59,3) alanlarında belirgin bir yoğunlaşma göstermektedir. Ayrıca ticaret ve hizmetler (%39,8), mesleki hizmetler (%39,0) ve inşaat (%27,8) sektörlerinde de ülke ekonomisi içinde lider konumunu sürdürmektedir.



https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/aae8a29d-4373-4ee1-a092-d01719cca048/enf26_i_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-aae8a29d-4373-4ee1-a092-d01719cca048-pNhZr1p

⁷ <https://www.istka.org.tr/media/133574/2024-2028-%C4%B0stanbul-b%C3%B6lge-plan%C4%B1-ek-1-mevcut-durum-analizi-taslak.pdf>

⁸ https://bigpara.hurriyet.com.tr/haberler/ekonomi-haberleri/gsyhde-istanbul-kendi-rekorunu-kirdi_ID1621836/

⁹ https://bigpara.hurriyet.com.tr/haberler/ekonomi-haberleri/gsyhde-istanbul-kendi-rekorunu-kirdi_ID1621836/

Finansal altyapısı, yatırım olanakları ve rekabetçi ekonomik yapısı sayesinde İstanbul, Türkiye ekonomisinin büyümesinde sürükleyici rol üstlenmekte; aynı zamanda ülkenin küresel ekonomi ile entegrasyonunda belirleyici bir merkez olarak öne çıkmaktadır.

4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

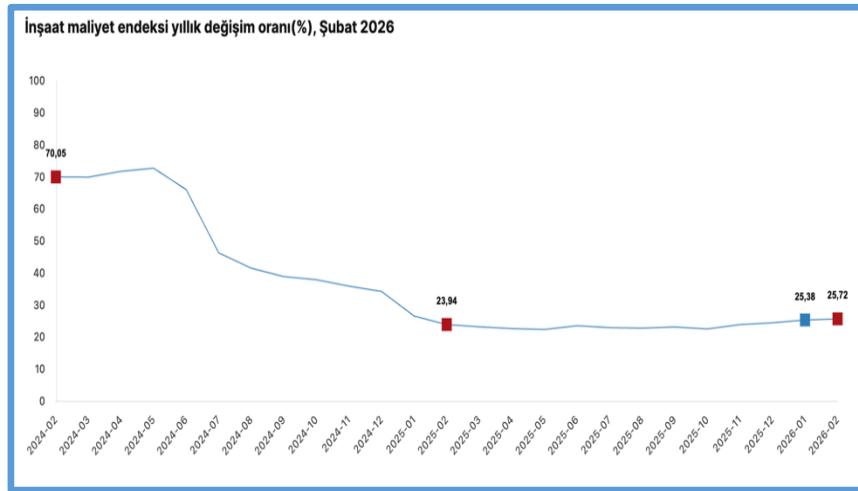
İnşaat ve gayrimenkul sektörü, 2024 yılı itibarıyla yeniden güçlü bir büyüme sürecine girmiştir. Özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm projeleri ve kamu yatırımları sektörün büyümesinde belirleyici olmuştur. Türkiye İMSAD raporlarına göre, 2024 yılında inşaat sektörü tüm çeyreklerde genel ekonominin üzerinde büyüme göstermiş ve yıl genelinde güçlü bir performans sergilemiştir.¹⁰

2025 yılında ise inşaat ve gayrimenkul sektöründe büyüme eğilimi devam etmekle birlikte daha dengeli bir görünüme kavuşmuştur. Garanti BBVA Yatırım raporuna göre, 2025 yılında ekonomik büyüme büyük ölçüde iç talep kaynaklı gerçekleşmiş, sıkı para politikası ve yüksek faiz ortamı özellikle konut talebi ve özel sektör yatırımları üzerinde sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Bu çerçevede inşaat sektörü büyümesini sürdürürken, büyümenin önemli ölçüde kamu yatırımları, kentsel dönüşüm projeleri ve deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri tarafından desteklendiği görülmektedir.¹¹

	Yıllık Değişim					
Sektörel Büyüme	1Ç25	2Ç25	3Ç25	4Ç25	2025	2024
Tarım	-0,1%	-5,0%	-12,4%	-7,2%	-8,8%	5,1%
Sanayi	-1,5%	6,1%	6,5%	0,9%	2,9%	0,2%
İmalat sanayi	-2,3%	7,0%	7,6%	0,9%	3,1%	-0,5%
İnşaat	8,5%	11,3%	14,1%	8,6%	10,8%	9,9%
Hizmetler	1,6%	5,9%	6,5%	4,2%	4,6%	3,4%
Bilgi ve iletişim	5,7%	7,0%	10,1%	8,9%	8,0%	3,8%
Finans ve sigorta	-1,1%	2,1%	11,1%	4,1%	3,8%	4,3%
Gayrimenkul	1,2%	1,7%	4,3%	3,5%	2,7%	4,6%
Mesleki, idari ve destek hizmet	2,3%	5,6%	4,5%	3,7%	4,0%	3,5%
Kamu yönetimi, eğitim vs.	1,1%	-1,6%	2,4%	1,7%	1,0%	1,3%
Diğer hizmet	4,3%	2,2%	7,2%	3,8%	4,3%	1,1%
Sektörler toplamı	2,2%	4,9%	3,1%	2,6%	3,2%	2,9%
Gayrisafi yurtiçi hasıla	2,5%	4,7%	3,8%	3,4%	3,6%	3,3%

* Kaynak: TÜİK, Garanti BBVA Yatırım

Gayrimenkul tarafında ise yüksek finansman maliyetlerine rağmen, arzın sınırlı kalması ve enflasyonist ortamda taşınmazın yatırım aracı olarak tercih edilmesi, fiyatların nominal olarak artış eğilimini sürdürmesine neden olmuştur. Buna karşın krediye erişimin zorlaşması ve yüksek faiz oranları, özellikle ipotekli satışlar başta olmak üzere talep kompozisyonunda zayıflamaya yol açmıştır.

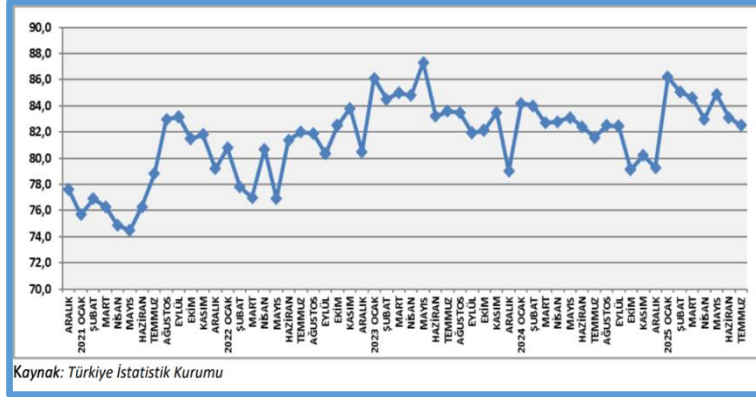


○ TÜİK tarafından yayımlanan 2026 yılı verilerine göre, inşaat maliyet endeksi yıllık bazda %25,72 oranında artarken aylık artış %1,51 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu veriler, önceki yıllara kıyasla maliyet artış hızında belirgin bir yavaşlama yaşandığını göstermektedir.

¹⁰ <https://www.santiye.com.tr/i-nsaat-sektoru-yuzde-9-3-buyudu-fakat-bu-buyume-malzeme-uretimine-yansimadi-talep-stoklardan-karsilandi?>

¹¹ <https://www.garantibbvayatirim.com.tr/medium/ResearchReports-Constant-63398.vsf>

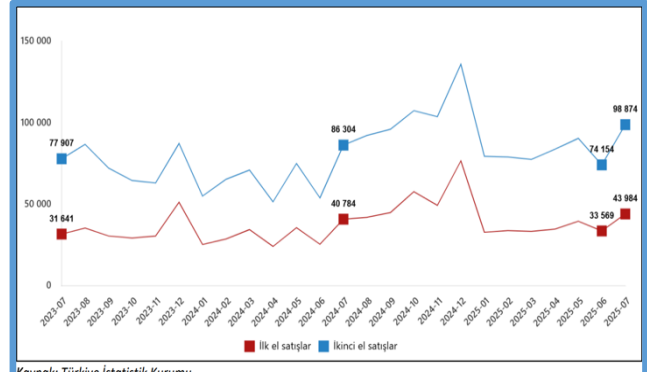
2025 yılı itibarıyla inşaat ve gayrimenkul sektöründe üretim ve satış tarafında güçlü bir performans gözlenirken, öncü göstergelerde temkinli bir görünüm dikkat çekmektedir. Yeni alınan inşaat siparişleri üç aylık toparlanma sonrası yeniden düşüş eğilimine girmiş ve Ağustos ayında 1,3 puan gerileyerek zayıf seyrini sürdürmüştür. Faiz indirimlerinin henüz siparişler üzerinde belirgin bir etkisi görülmezken, deprem bölgesindeki yeni işlerin büyük ölçüde tamamlanma aşamasına gelmesi de bu düşüşte etkili olmuştur.¹²



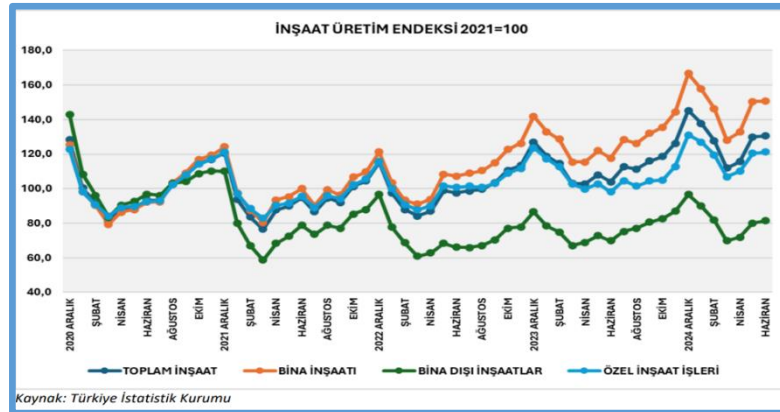
Buna karşın konut satışlarında belirgin bir canlanma yaşanmaktadır. 2025 yılı Temmuz ayında konut satışları yıllık bazda %12,4 artarak 142.858 adet, Ocak-Temmuz döneminde ise %24,2 artışla 834.751 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta, alternatif yatırım araçlarının yüksek getirisine bağlı oluşan servet etkisi ve ertelenmiş talebin devreye girmesi belirleyici olmuştur. Satış artışının özellikle ikinci el konutlarda (%14,6 artış) daha güçlü olduğu, yeni konut satışlarının ise daha sınırlı (%7,8 artış) bir toparlanma gösterdiği görülmektedir.¹³

DÖNEM	2023		2024		2025	
	İlk El	İkinci El	İlk El	İkinci El	İlk El	İkinci El
OCAK	27.532	70.176	25.263	55.045	32.785	79.388
ŞUBAT	23.476	56.555	28.594	65.308	33.784	79.034
MART	32.899	72.577	34.399	70.995	33.307	77.488
NİSAN	26.952	58.700	24.085	51.484	34.633	83.726
MAYIS	34.413	78.863	35.558	75.030	39.546	90.479
HAZİRAN	25.886	57.750	25.425	53.888	33.569	74.154
TEMMUZ	31.641	77.907	40.784	86.304	43.984	98.874
AĞUSTOS	35.310	87.781	41.913	92.242		
EYLÜL	30.488	72.168	44.858	96.061		
EKİM	29.230	64.531	57.679	107.459		
KASIM	30.472	63.042	49.274	103.740		
ARALIK	51.243	87.334	76.629	136.008		
TOPLAM	379.542	846.384	484.461	993.564		

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



2025 yılı Haziran ayı itibarıyla TÜİK verilerine göre inşaat üretim endeksi yıllık bazda %24,9 artış göstermiş olup, sektör güçlü bir büyüme performansı sergilemiştir. Alt sektörler incelendiğinde, büyümenin özellikle bina inşaatı (%28,0) kaynaklı olduğu; bina dışı yapılar (%16,8) ve özel inşaat faaliyetlerinin (%23,6) da önemli katkı sunduğu görülmektedir.¹⁴



¹² https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylık_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

¹³ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylık_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

¹⁴ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylık_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

2026 yılına yönelik beklentiler değerlendirildiğinde, sektörün 2025 yılında ulaşılan yüksek büyüme performansının ardından daha dengeli ancak güçlü bir seyir izlemesi beklenmektedir. Uygulanan dezenflasyon politikalarının etkisiyle maliyet artış hızının kademeli olarak yavaşlaması, buna karşılık gayrimenkul fiyat artışlarının gecikmeli olarak bu sürece uyum sağlaması öngörülmektedir. Kısa vadede arzın sınırlı kalması nedeniyle fiyatların maliyetlerin üzerinde artış göstermesi olası olmakla birlikte, orta vadede sektörün daha dengeli bir yapıya kavuşacağı değerlendirilmektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, 2024–2026 döneminde inşaat ve gayrimenkul sektörü; kamu yatırımları, kentsel dönüşüm ve yeniden inşa faaliyetleri ile desteklenen güçlü bir büyüme süreci yaşamakta, ancak finansman koşulları ve talep dinamikleri sektörün orta vadeli performansı üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

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

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

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

• Olumlu Faktörler

- Merkezi bir konumda bulunması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- İstanbul Finans Merkezine yakın olması,
- Yakın bölgesinde üzerinde proje geliştirilebilecek az sayıda arsa bulunmaması,
- Kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu gibi donatıların bulunması,

• Olumsuz Faktörler:

- Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
- 1. Derece deprem kuşağı üzerinde bulunması.

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

• Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, **2432 Ada, 11 Parsel** üzerinde yer alan “Koru Aura” projesinde yer almaktadır.

• Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı parsel, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Doğu cephesinde komşu parseller, diğer cephelerde ise imar yolları ile çevrilidir. Parsel yüzölçümü;

• Proje;

- Konut ve dükkan nitelikli, 549 bağımsız bölümlü; 7 blok ile bir otopark bloğu ile kapalı yüzme havuzu sauna, fitness salonu, oyun alanları ve peyzaj düzenlemeleri gibi sosyal donatılar bulunmaktadır.

• Bağımsız bölüm dağılımı;

- 1. Blok; 86 konut,
- 2. Blok; 97 konut,
- 3. Blok; 120 konut,
- 4. Blok; 168 konut,
- 5. Blok; 73 konut,
- 6. Blok; 4 ofis/işyeri,
- 7. Blok; 1 adet ofis/işyeri şeklindedir.

- Ümraniye İlçesinin değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölümü 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁵ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup;
 - **2432 Ada, 11 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0045 E:29°.1155)'tir.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Konum	Kent içi
Ulaşım	Toplu Taşıma – Özel Araç
Arz-talep	Dengeli
Mülk Değeri	Artıyor
Pazarlama Süresi	6 Ay – 12 Ay
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	% 90
Binadaki Doluluk Oranı	% 10
Genel Kullanım Durumu	Konut ve işyeri
Malzeme	Çok iyi
İşçilik	Çok iyi
Genel İnşaat Seviyesi	% 100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	• Ümraniye Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür. • Mahallinde gözle yapılan inceleme neticesinde herhangi bir deprem hasarına rastlanmamıştır.

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

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	
Yapı tarzı	Betonarme
Yapı nizamı	Ayrık
Yapı sınıfı ve grubu	Muhtelif
Kat adedi	Muhtelif
Tesisin yaşı	0
Tesisin toplam inşaat alanı	98.512,13 m ²
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Paratoner	Var
Jeneratör	Var
Su deposu	Var
Hidrofor	Var
Doğalgaz	Var

¹⁵ <https://www.emlakwebtv.com/istanbul-1-2-3-derece-deprem-bolgeleri-nereler/51968>

Isıtma sistemi	Doğalgaz
Sıcak su	Doğalgaz
Asansör	Var
Yangın merdiveni	Var
Yangın tesisatı	Var
Açık otopark	Yok
Kapalı otopark	Var
Sığınak	Var

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

--

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

• Söz konusu kanun maddesinde;

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

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

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

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

Yerinde yapılan incelemede; mevcut durumun mimarı proje ve yapı ruhsatları uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir durum olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazlar konut ve işyeri olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bulunan emsaller, uyumlaştırma tablosunda belirtilen kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.
 - Bina yaşına ilişkin düzeltmeler ile malzeme kalitesi ve tadilat/renovasyon gibi uygulamalar “İnşaat/yapı”, ana ulaşım akslarına yaya/araç trafiğinin yoğun olduğu merkezlere olan mesafe, bulvar/ana cadde üzerinde ya da ara sokakta bulunması gibi özellikler “konum” kriteri kapsamında değerlendirilmiştir.
 - Bulunduğu kat düzeltmesine ilave olarak, aynı bağımsız bölüme ait asma katlar ½, bodrum katta bulunan depo nitelikli alanlar ¼ katsayı ile zemine indirgenmiştir.
 - Konut/işyeri nitelikli tekil bir apartman/işhanında bulunan konut/işyeri ile kamuoyunda bilinen kurumsal firmalar tarafından gerçekleştirilen nitelikli projelerde yer alan konut/işyeri birim fiyatları arasında fark olacaktır. Bu maksatla gerektiğinde “marka değeri” düzeltmesi uygulanmıştır.
- Emsal analizi brüt alanlar üzerinden yapılmış, satışı ortak alan dahil genel brüt alan üzerinden yapılan konutların brüt alanları genel brüt alana -%15 indirim uygulanarak tespit edilmiştir.

• **Konut Değeri İçin Emsaller:**

• Emsal analizi; 1. katta bulunan, 143,74 m² alanlı, 1A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır. Şerefiye uygulanırken; zemin kattan yukarı doğru uzaklaştıkça pozitif, aşağı doğru uzaklaştıkça negatif ve küçük alanlı bağımsız bölümler için pozitif düzeltme uygulanmış, ayrıca varsa ilave tahsisli alanlar (bahçe/teras) dikkate alınmıştır.

○ **Emsal 1: VADİPORT SKYLAND AVANGART EMLAK OFİSİ – 0 (535) 777 69 94**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 8. katta bulunan, 170,00 m² alanlı, 3+1 daire 45.000.000 TL bedelle satılıktır. %11 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1313976147)

○ **Emsal 2: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (539) 273 07 96**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir Park projesinde, zemin katta bulunan, 306,00 m² alanlı, 4+1 dubleks daire 67.500.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~5'tir. (sahibinden.com ilan no: 1325100872)

○ **Emsal 3: MAJA GAYRİMENKUL YÖNETİM DANIŞMANLIĞI – 0 (536) 424 54 54**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında We İstanbul projesinde, zemin katta bulunan, 192,00 m² alanlı, 3+1 daire 36.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~5'tir. (sahibinden.com ilan no: 1317081384)

○ **Emsal 4: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (539) 273 07 96**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir Palas projesinde, 7 katta bulunan, 165,00 m² alanlı, 4+1 daire 33.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~4'tür. (sahibinden.com ilan no: 1324327789)

○ **Emsal 5: LOBBY GAYRİMENKUL ATAŞEHİR – 0 (531) 011 78 78**

Site Mahallesi'nde, Soyak Palmiye Evleri projesinde, 4. katta bulunan, 94,00 m² alanlı, 3+1 daire 19.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~23 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1327650668)

○ **Emsal 6: Ö. A. B. –**

Site Mahallesi'nde, Soyak Palmiye Evleri projesinde, 8. katta bulunan, 94,00 m² alanlı, 3+1 daire 19.750.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~23 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1324682049)

• **Dükkan Değeri İçin Emsaller:**

• Emsal analizi; zemin katta (kot farkından dolayı) bulunan, 285,02 m² alanlı, 6A Blok 1 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ **Emsal 1: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (539) 273 07 96**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir projesinde, zemin katta bulunan, 183,00 m² alanlı dükkan; 68.700.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2'dir. (sahibinden.com ilan no: 1251576339)

○ **Emsal 2: REMAX PİER – 0 (532) 061 70 40**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir projesinde, zemin katta bulunan, 185,00 m² alanlı dükkan; 69.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2'dir. (sahibinden.com ilan no: 1303492926)

○ **Emsal 3: ASTEK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ – 0 (533) 708 79 80**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir projesinde, zemin katta bulunan, 137,00 m² alanlı dükkan; 59.000.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2'dir. (sahibinden.com ilan no: 1258646831)

○ **Emsal 4: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (507) 530 27 11**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir projesinde, zemin katta bulunan, 100,00 m² alanlı dükkan; 40.000.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2'dir. (sahibinden.com ilan no: 1301844067)

○ **Emsal 5: REMAX SONUÇ – 0 (532) 272 95 15**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sarphan projesinde, zemin katta bulunan, 125,00 m² (Zemin: 100 m², Bodrum: 100 m²) alanlı dükkan; 55.000.000 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~8'dir. (sahibinden.com ilan no: 1334106875)

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

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

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

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK KONUT							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6	E: 7
Fiyat (TL)	45.000.000	67.500.000	36.000.000	33.000.000	19.000.000	19.750.000	-
Alan (m ²)	170,00	306,00	192,00	165,00	94,00	94,00	-
Pazarlık Payı %	-11%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-
İnş. / Yapı %	0%	3%	0%	2%	12%	12%	-
Alan %	2%	5%	3%	2%	-3%	-3%	-
Konum %	0%	0%	0%	0%	2%	2%	-
Kat %	-10%	-5%	-5%	-6%	-3%	-7%	-
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
Ortalama (TL/m ²)	214.412	216.176	174.375	186.000	208.191	208.005	-
Genel Ort. (TL/m ²)	~201.000,00						

• Sonuç olarak pazar yaklaşımı ile;

- 1A Blok 4 no.lu konutun birim m² pazar değeri; **201.000,00 TL/m²,**
- 118 konutun toplam pazar değeri; **3.525.960.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK DÜKKAN							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6	E: 7
Fiyat (TL)	68.700.000	69.000.000	59.000.000	40.000.000	55.000.000	-	-
Alan (m ²)	183,00	185,00	137,00	100,00	125,00	-	-
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-10%	-10%	-15%	-	-
İnş. / Yapı %	0%	0%	0%	0%	5%	-	-
Alan %	-5%	-5%	-8%	-12%	-10%	-	-
Konum %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Kat %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Ortalama (TL/m ²)	337.869	335.676	353.139	312.000	352.000	-	-
Genel Ort. (TL/m ²)	~338.150,00						

• Sonuç olarak; pazar yaklaşımı ile;

- 6A Blok 1 no.lu dükkanın birim m² pazar değeri; **~338.150,00 TL/m²,**
- 4 dükkanın toplam pazar değeri; **~278.557.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

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

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

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

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

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

--

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

--

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

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

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürölmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
 - Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
 - Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
 - Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi ile **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

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

--

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

--

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

--

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

--

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

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

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.

- Raporumuzun bu aşamasında;

- Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş,

- Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,

- Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.

- **Konut Kira Değeri İçin Emsaller:**

- Emsal analizi; 1. katta bulunan, 143,74 m² alanlı, 1A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

- **Emsal 1: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (507) 530 27 11**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 7. katta bulunan, 187,00 m² alanlı, 4,5+1 daire, aylık 178.000 TL bedelle kiralıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Söz konusu emsalin 42.000.000,00 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. (sahibinden.com ilan no: 1333919528)

- **Emsal 2: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (507) 530 27 11**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir Park projesinde, 4. katta bulunan, 163,00 m² alanlı 4+1 daire, aylık 160.000 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin, bina yaşı ~5'tir. Söz konusu emsalin kısa süre önce 38.000.000,00 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.

(sahibinden.com ilan no: 1336487691)

- **Emsal 3: CAASA GAYRİMENKUL A.Ş. – 0 (549) 791 08 16**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında We İstanbul projesinde, 5. katta bulunan, 63,00 m² alanlı, 1+1 daire 60.000 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~0'dır.

(sahibinden.com ilan no: 1290092087)

- **Emsal 4: İMRAN GAYRİMENKUL – 0 (533) 899 67 25**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 3. katta bulunan, 141,00 m² alanlı, 3,5+1 daire, aylık 130.000 TL bedelle kiralıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1333510512)

- **Emsal 5: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (507) 530 27 11**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir Park projesinde, 4. katta bulunan, 66,00 m² alanlı 1+1 daire, aylık 60.000 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin, bina yaşı ~5'tir. (sahibinden.com ilan no: 1332117030)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK KONUT

Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6	E: 7
Fiyat (TL)	178.000	160.000	60.000	130.000	60.000	-	-
Alan (m ²)	187,00	163,00	63,00	141,00	66,00	-	-
Pazarlık Payı %	-4%	-5%	-3%	-4%	-5%	-	-
İnş. / Yapı %	0%	3%	0%	0%	3%	-	-
Alan %	3%	2%	-4%	0%	-4%	-	-
Konum %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Kat %	-10%	-2%	-3%	-1%	-2%	-	-
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Ortalama (TL/m ²)	847	962	857	876	836	-	-
Genel Ort. (TL/m ²)	~880,00						

- Yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazın **birim m² pazar kirası; 880,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **840,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**
 - Kira değeri analizi ile gayrimenkul pazar değerine ulaşmak maksadıyla;
 - Pazar araştırması ile ulaşılan emsal kira değerleri incelenmiş,
 - Hem kira hem satış değerine ulaşılabilen emsallerin kira çarpanları tespit edilmiş,
 - Emlak ofisleri ve müteahhitlerle görüşülmüş,
 - Arşivimizdeki bilgilerden istifade edilmiştir.
 - Emlak piyasa da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması, emlak ofisleri ve müteahhitlerle yapılan görüşmeler ve hem satış hem kira değerine ulaşılabilen 1 ve 2 no.lu emsallerin incelenmesi sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 18-22 yıl (216-264 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde kira çarpanı 20 yıl (240 ay) olarak esas alınmıştır.
- (Kapitalizasyon oranı: 1 / 20 = ~%5,00).**
- 1 ve 2 no.lu emsallerin analiz sonucuna ilişkin tablo aşağıda sunulmuştur. Kira çarpanı 1 no.lu emsal için; 19,66 yıl, 2 no.lu emsal için; 19,79 yıl bulunmuştur.

S.No.	Emsal	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Satış Fiyatı (TL)	Kira Çarpanı (Yıl)
1	1	178.000,00	2.136.000,00	42.000.000,00	19,66
2	2	160.000,00	1.920.000,00	38.000.000,00	19,79

- Kira değeri analizi ile ulaşılan sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.
- Sonuç olarak, kira değeri analizi ile 118 adet konutun;**
 - Toplam aylık pazar kirası; 14.769.962,50 TL,**
 - Toplam pazar değeri; 3.544.798.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Dükkan Kira Değeri İçin Emsaller:**
 - Emsal analizi; zemin katta (kot farkından dolayı) bulunan, 285,02 m² alanlı, 6A Blok 1 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
 - Emsal 1: FLORYA DAĞISTAN GAYRİMENKUL- 0 (533) 091 83 30**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir projesinde, zemin katta bulunan, 161,50 m² (Zemin: 150 m², Asma Kat: 23 m²) alanlı dükkan, aylık 250.000 TL bedelle kiralıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2'dir. Söz konusu emsalin 60.000.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. (sahibinden.com ilan no: 1321760932)

○ **Emsal 2: Keller Williams Karma Gayrimenkul – 0 (532) 356 28 29**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sarphan projesinde, zemin katta bulunan, 120,00 m² alanlı dükkan, aylık 185.000 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~8'dir. (sahibinden.com ilan no: 1281717159)

○ **Emsal 3: FLORYA DAĞISTAN GAYRİMENKUL– 0 (533) 091 83 30**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir projesinde, zemin katta bulunan, 100,00 m² alanlı dükkan, aylık 150.000 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2'dir. Söz konusu emsalin 35.000.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. (sahibinden.com ilan no: 1322578450)

○ **Emsal 4: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (507) 530 27 11**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sinpaş Finans Şehir projesinde, zemin katta bulunan, 67,00 m² alanlı dükkan, aylık 90.000 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~2'dir. (sahibinden.com ilan no: 1326856094)

○ **Emsal 5: KAYA EMLAK İNŞAAT A.Ş. – 0 (532) 264 49 60**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında Sarphan projesinde, zemin katta bulunan, 62,50 m² (Zemin: 50 m², Bodrum: 50 m²) alanlı dükkan, aylık 86.000 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~8'dir. (sahibinden.com ilan no: 1284259534)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6	E: 7
Fiyat (TL)	250.000	185.000	150.000	90.000	86.000	-	-
Alan (m ²)	161,50	120,00	100,00	67,00	62,50	-	-
Pazarlık Payı %	-2%	-3%	-5%	-5%	-5%	-	-
İnş. / Yapı %	0%	5%	0%	5%	5%	-	-
Alan %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Konum %	0%	5%	0%	0%	0%	-	-
Kat %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Ortalama (TL/m ²)	1.517	1.650	1.425	1.343	1.376	-	-
Genel Ort. (TL/m ²)	~1.460						

• Yapılan inceleme neticesinde, değerlemeye konu taşınmazın **birim m² pazar kirası; 1.460,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **1.420,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

• Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması, emlak ofisleri ve müteahhitlerle yapılan görüşmeler ve hem satış hem kira değerine ulaşılabilen 1 ve 3 no.lu emsallerin incelenmesi sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 18-22 yıl (216-264 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde kira çarpanı 20 yıl (240 ay) olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 20 = ~%5,00).

• 1 ve 3 no.lu no.lu emsallerin analiz sonucuna ilişkin tablo aşağıda sunulmuştur. Kira çarpanı 1 no.lu emsal için; 20,00 yıl, 3 no.lu emsal için; 19,44 yıl bulunmuştur.

S.No.	Emsal	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Satış Fiyatı (TL)	Kira Çarpanı (Yıl)
1	1	250.000,00	3.000.000,00	60.000.000,00	20,00
2	3	150.000,00	1.800.000,00	35.000.000,00	19,44

• **Sonuç olarak, kira değeri analizi ile 4 adet dükkanın;**

- **Toplam aylık pazar kirası; 1.170.297,10 TL,**
- **Toplam pazar değeri; 280.871.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

- Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri analizi ile takdir edilen toplam aylık pazar kirası ve pazar değeri aşağıdaki tabloda, bağımsız bölüm değerleri “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

TOPLAM PAZAR KİRASİ / PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ – TL)		
	Aylık Pazar Kirası	Pazar Değeri
118 adet konut	14.769.962,50	3.544.798.000,00
4 adet dükkan	1.170.297,10	280.871.000,00
Toplam	15.940.259,60	3.825.669.000,00

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

--

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

--

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

--

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

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

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

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

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%0,56 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdirinde “pazar yaklaşımı” değeri esas alınmış (%100 ağırlık verilmiş), kira değeri analizinin pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değeri artışlarının gayrimenkul değeri artışlarının üzerinde seyrettiği dikkate alınarak pazar yaklaşımı ile ulaşılan değerin teyidi maksadıyla kullanılmıştır.

	Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri Analizi
Pazar Değeri (TL)	3.804.517.000,00	3.825.669.000,00
Ağırlık (%)	100%	0%
Nihai Pazar Değeri	~3.804.517.000,00	

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

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

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

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

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

- Tapu kayıtlarına konulan “KM ne çevrilmiştir” ve “yönetim planı” gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılar ve kablo geçiş güzergahlarına ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Mülkiyeti Arı Fin. Kir. A.Ş.’de olan tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek bulunmaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine konulan ipotekler; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasında imzalanan ve 27.10.2022 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin olup, Sinpaş GYO’nun haklarına yönelik teminat teşkil etmek üzere konulmuştur. Taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

--

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

--

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

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

• **Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – a’da**; “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” hükmü yer almaktadır.

- Değerlemeye konu taşınmazlar konut ve dükkan niteliğindedir.

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

- Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

- Mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinde bulunan bağımsız bölümler için konulan ipotekler hasılat paylaşımı projesinin teminatı olarak konulmuştur.

- Tapu kayıtlarında gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

• **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların; “Bina” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

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

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	3.804.517.000,00	78.009.371,00	67.962.076,00
(*) 18.09.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 48,77 TL, 1,-EUR = 55,98 TL			

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

*** Ekleriyle birlikte 222 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 23.09.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

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

- Pazar Değeri/Pazar Kirası Tablosu
- Nihai Pazar Değeri Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- TABİS Bilgileri - II
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari Proje
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Fotoğraflar

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

- --

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

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

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Konut Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ Gayrimenkul Değ. Uzmanı (Lisans No: 405383)	Abdülaziz DALGIÇ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403652)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

PAZAR DEĞERİ/PAZAR KİRAŞI TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt (m ²)	Birim Değer	Taş. Değ. Pazar Y.	Birim Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Taş. Değ. Kira Analizi
1	1A	1	4	143,74	201.000	28.892.000	840	120.742	1.448.899	28.978.000
2	1A	7	16	140,50	221.500	31.121.000	930	130.665	1.567.980	31.360.000
3	1B	Z	2	121,68	258.000	31.393.000	1.080	131.414	1.576.973	31.539.000
4	1B	1	3	143,74	201.000	28.892.000	840	120.742	1.448.899	28.978.000
5	1B	1	4	143,74	201.000	28.892.000	840	120.742	1.448.899	28.978.000
6	1B	5	11	140,50	219.000	30.770.000	915	128.558	1.542.690	30.854.000
7	1B	6	13	140,50	219.000	30.770.000	915	128.558	1.542.690	30.854.000
8	1B	6	14	140,50	219.000	30.770.000	915	128.558	1.542.690	30.854.000
9	1B	7	15	140,50	221.500	31.121.000	930	130.665	1.567.980	31.360.000
10	1B	8	18	140,50	221.500	31.121.000	930	130.665	1.567.980	31.360.000
11	1C	Z	1	121,68	258.000	31.393.000	1.080	131.414	1.576.973	31.539.000
12	1C	1	3	143,74	201.000	28.892.000	840	120.742	1.448.899	28.978.000
13	1C	1	4	143,74	201.000	28.892.000	840	120.742	1.448.899	28.978.000
14	1C	4	10	139,27	204.000	28.411.000	855	119.076	1.428.910	28.578.000
15	1C	6	14	139,27	206.000	28.690.000	860	119.772	1.437.266	28.745.000
16	1C	7	15	140,29	221.500	31.074.000	930	130.470	1.565.636	31.313.000
17	1C	8	17	140,29	221.500	31.074.000	930	130.470	1.565.636	31.313.000
18	1D	2	6	139,51	201.500	28.111.000	845	117.886	1.414.631	28.293.000
19	1D	5	12	139,51	219.000	30.553.000	915	127.652	1.531.820	30.636.000
20	1D	6	13	139,51	219.000	30.553.000	915	127.652	1.531.820	30.636.000
21	1D	6	14	139,51	219.000	30.553.000	915	127.652	1.531.820	30.636.000
22	1D	7	15	139,51	221.500	30.901.000	930	129.744	1.556.932	31.139.000
23	1D	7	16	139,51	221.500	30.901.000	930	129.744	1.556.932	31.139.000
24	1D	8	17	139,51	221.500	30.901.000	930	129.744	1.556.932	31.139.000
25	1E	7	15	139,51	221.500	30.901.000	930	129.744	1.556.932	31.139.000
26	1E	7	16	156,33	221.500	34.627.000	930	145.387	1.744.643	34.893.000
27	2B	6	13	111,32	233.000	25.938.000	975	108.537	1.302.444	26.049.000
28	2B	6	14	111,32	233.000	25.938.000	975	108.537	1.302.444	26.049.000
29	2B	7	16	111,32	233.000	25.938.000	975	108.537	1.302.444	26.049.000
30	2C	8	18	111,32	245.000	27.273.000	1.025	114.103	1.369.236	27.385.000
31	2E	7	15	111,32	233.000	25.938.000	975	108.537	1.302.444	26.049.000
32	2F	3	8	114,25	220.000	25.135.000	920	105.110	1.261.320	25.226.000
33	2F	6	14	114,25	233.000	26.620.000	975	111.394	1.336.725	26.735.000
34	3A	4.Bod.	2	83,13	283.000	23.526.000	1.185	98.509	1.182.109	23.642.000
35	3A	4.,3.Bod.	3	173,09	290.000	50.196.000	1.215	210.304	2.523.652	50.473.000
36	3A	7.,8.	54	180,52	258.000	46.574.000	1.080	194.962	2.339.539	46.791.000
37	3A	9	60	95,93	245.000	23.503.000	1.025	98.328	1.179.939	23.599.000
38	3B	4.,3.Bod.	1	173,09	290.000	50.196.000	1.215	210.304	2.523.652	50.473.000
39	3B	4.Bod.	2	83,13	283.000	23.526.000	1.185	98.509	1.182.109	23.642.000
40	3B	4.Bod.	3	84,99	283.000	24.052.000	1.185	100.713	1.208.558	24.171.000
41	3B	4.Bod.	4	83,09	283.000	23.514.000	1.185	98.462	1.181.540	23.631.000

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt (m²)	Birim Değer	Taş. Değ. Pazar Y.	Birim Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Taş. Değ. Kira Analizi
42	3B	2.Bod.	11	89,64	258.000	23.127.000	1.080	96.811	1.161.734	23.235.000
43	4A	3.Bod.	1	124,11	325.000	40.336.000	1.360	168.790	2.025.475	40.510.000
44	4A	3.Bod.	2	83,13	303.000	25.188.000	1.270	105.575	1.266.901	25.338.000
45	4A	3.,2.Bod.	3	173,09	345.000	59.716.000	1.445	250.115	3.001.381	60.028.000
46	4A	2.Bod.	4	139,71	296.000	41.354.000	1.240	173.240	2.078.885	41.578.000
47	4A	Z	15	99,12	230.000	22.798.000	965	95.651	1.147.810	22.956.000
48	4A	1	20	99,12	230.000	22.798.000	965	95.651	1.147.810	22.956.000
49	4A	3	30	99,12	236.000	23.392.000	990	98.129	1.177.546	23.551.000
50	4A	5	39	95,93	236.000	22.639.000	990	94.971	1.139.648	22.793.000
51	4A	5	40	99,12	236.000	23.392.000	990	98.129	1.177.546	23.551.000
52	4A	6	43	140,64	260.000	36.566.000	1.090	153.298	1.839.571	36.791.000
53	4A	6	45	99,12	240.000	23.789.000	1.000	99.120	1.189.440	23.789.000
54	4A	7	49	99,12	270.000	26.762.000	1.130	112.006	1.344.067	26.881.000
55	4B	3.Bod.	1	86,32	303.000	26.155.000	1.270	109.626	1.315.517	26.310.000
56	4B	3.,2.Bod.	2	173,09	345.000	59.716.000	1.445	250.115	3.001.381	60.028.000
57	4B	2.Bod.	3	99,12	235.000	23.293.000	985	97.633	1.171.598	23.432.000
58	4B	1.Bod.	7	99,12	235.000	23.293.000	985	97.633	1.171.598	23.432.000
59	4B	Z	10	99,12	236.000	23.392.000	990	98.129	1.177.546	23.551.000
60	4B	Z	11	99,12	236.000	23.392.000	990	98.129	1.177.546	23.551.000
61	4B	1	15	99,12	236.000	23.392.000	990	98.129	1.177.546	23.551.000
62	4B	2	19	99,12	236.000	23.392.000	990	98.129	1.177.546	23.551.000
63	4B	3	22	99,12	242.000	23.987.000	1.015	100.607	1.207.282	24.146.000
64	4B	3	23	99,12	242.000	23.987.000	1.015	100.607	1.207.282	24.146.000
65	4B	4	26	99,12	242.000	23.987.000	1.015	100.607	1.207.282	24.146.000
66	4B	4	27	99,12	242.000	23.987.000	1.015	100.607	1.207.282	24.146.000
67	4B	5	30	99,12	242.000	23.987.000	1.015	100.607	1.207.282	24.146.000
68	4B	5	31	99,12	242.000	23.987.000	1.015	100.607	1.207.282	24.146.000
69	4B	6	34	99,12	248.000	24.582.000	1.040	103.085	1.237.018	24.740.000
70	4B	7	38	99,12	255.000	25.276.000	1.070	106.058	1.272.701	25.454.000
71	4B	7	39	99,12	255.000	25.276.000	1.070	106.058	1.272.701	25.454.000
72	4B	8.,9.	42	208,94	338.000	70.622.000	1.415	295.650	3.547.801	70.956.000
73	4B	8	43	99,12	272.000	26.961.000	1.140	112.997	1.355.962	27.119.000
74	4B	8.,9.	45	180,52	278.000	50.185.000	1.165	210.306	2.523.670	50.473.000
75	4B	9	46	99,12	272.000	26.961.000	1.140	112.997	1.355.962	27.119.000
76	4C	3.,2.Bod.	1	173,09	345.000	59.716.000	1.445	250.115	3.001.381	60.028.000
77	4C	2.Bod.	5	139,71	296.000	41.354.000	1.240	173.240	2.078.885	41.578.000
78	4C	2.Bod.	6	72,09	278.000	20.041.000	1.165	83.985	1.007.818	20.156.000
79	4C	1.Bod.	10	140,64	234.000	32.910.000	980	137.827	1.653.926	33.079.000
80	4C	Z	13	99,12	236.000	23.392.000	990	98.129	1.177.546	23.551.000
81	4C	Z	15	140,64	242.000	34.035.000	1.015	142.750	1.712.995	34.260.000
82	4C	1	18	99,12	236.000	23.392.000	990	98.129	1.177.546	23.551.000
83	4C	1	20	140,64	242.000	34.035.000	1.015	142.750	1.712.995	34.260.000
84	4C	2	23	99,12	236.000	23.392.000	990	98.129	1.177.546	23.551.000

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt (m ²)	Birim Değer	Taş. Değ. Pazar Y.	Birim Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Taş. Değ. Kira Analizi
85	4C	5	40	140,64	248.000	34.879.000	1.040	146.266	1.755.187	35.104.000
86	4C	6	45	140,64	248.000	34.879.000	1.040	146.266	1.755.187	35.104.000
87	4C	7	48	99,12	255.000	25.276.000	1.070	106.058	1.272.701	25.454.000
88	4C	7	49	95,93	255.000	24.462.000	1.070	102.645	1.231.741	24.635.000
89	4C	7	50	140,64	257.000	36.144.000	1.075	151.188	1.814.256	36.285.000
90	4C	8	53	99,12	255.000	25.276.000	1.070	106.058	1.272.701	25.454.000
91	4C	8	54	95,93	255.000	24.462.000	1.070	102.645	1.231.741	24.635.000
92	4C	9	58	99,12	272.000	26.961.000	1.140	112.997	1.355.962	27.119.000
93	4C	9	59	95,93	248.000	23.791.000	1.040	99.767	1.197.206	23.944.000
94	4C	9	60	140,64	257.000	36.144.000	1.075	151.188	1.814.256	36.285.000
95	4C	10., 11.	63	208,94	338.000	70.622.000	1.415	295.650	3.547.801	70.956.000
96	4C	10	64	95,93	272.000	26.093.000	1.140	109.360	1.312.322	26.246.000
97	4C	10	65	140,64	278.000	39.098.000	1.165	163.846	1.966.147	39.323.000
98	4C	10.,11.	67	180,52	278.000	50.185.000	1.165	210.306	2.523.670	50.473.000
99	4C	11	68	95,93	272.000	26.093.000	1.140	109.360	1.312.322	26.246.000
100	4C	11	69	140,64	278.000	39.098.000	1.165	163.846	1.966.147	39.323.000
101	5A	1.Bod.	1	99,15	308.000	30.538.000	1.290	127.904	1.534.842	30.697.000
102	5A	1.Bod.	2	91,65	245.000	22.454.000	1.025	93.941	1.127.295	22.546.000
103	5A	1.Bod.	3	99,62	265.000	26.399.000	1.110	110.578	1.326.938	26.539.000
104	5A	1.Bod.	4	82,52	315.000	25.994.000	1.320	108.926	1.307.117	26.142.000
105	5A	Z	7	92,51	258.000	23.868.000	1.080	99.911	1.198.930	23.979.000
106	5A	Z	9	84,84	268.000	22.737.000	1.120	95.021	1.140.250	22.805.000
107	5A	1	13	92,51	258.000	23.868.000	1.080	99.911	1.198.930	23.979.000
108	5A	2	21	84,84	268.000	22.737.000	1.120	95.021	1.140.250	22.805.000
109	5A	4	33	84,84	275.000	23.331.000	1.150	97.566	1.170.792	23.416.000
110	5A	5	37	92,51	268.000	24.793.000	1.120	103.611	1.243.334	24.867.000
111	5A	7	50	84,84	275.000	23.331.000	1.150	97.566	1.170.792	23.416.000
112	5A	8	54	92,51	270.000	24.978.000	1.130	104.536	1.254.436	25.089.000
113	5A	8	55	83,62	270.000	22.577.000	1.130	94.491	1.133.887	22.678.000
114	5A	8	56	84,84	270.000	22.907.000	1.130	95.869	1.150.430	23.009.000
115	5A	9	61	83,62	265.000	22.159.000	1.110	92.818	1.113.818	22.276.000
116	5A	10	67	83,62	300.000	25.086.000	1.255	104.943	1.259.317	25.186.000
117	5A	10	68	84,84	310.000	26.300.000	1.300	110.292	1.323.504	26.470.000
118	5A	11	73	84,84	312.000	26.470.000	1.305	110.716	1.328.594	26.572.000
Konut Toplam				13.855,74	254.477,46	3.525.960.000	1.065,98	14.769.962,50	177.239.550,00	3.544.798.000

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt (m ²)	Birim Değer	Taş. Değ. Pazar Y.	Birim Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Taş. Değ. Kira Analizi
119	6A	1.Bod.	1	285,02	338.150	96.380.000	1.420	404.728	4.856.741	97.135.000
120	6A	1.Bod.	2	426,14	320.000	136.365.000	1.345	573.158	6.877.900	137.558.000
121	6A	1.Bod.	3	42,19	400.000	16.876.000	1.680	70.879	850.550	17.011.000
122	6A	Z	4	72,34	400.000	28.936.000	1.680	121.531	1.458.374	29.167.000
Dükkan Toplam				825,69	337.362,69	278.557.000	1.417,36	1.170.297,10	14.043.565,20	280.871.000

Genel Toplam				14.681,43	259.138,04	3.804.517.000	1.085,74	15.940.259,60	191.283.115,20	3.825.669.000
---------------------	--	--	--	-----------	------------	----------------------	----------	----------------------	----------------	----------------------

NİHAİ PAZAR DEĞERİ TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB.No	Taş. Değ. Paz. Y. (TL)	Ağırlık (%)	Taş. Değ. Kira A. (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	1A	1	4	28.892.000	100%	28.978.000	0%	28.892.000
2	1A	7	16	31.121.000	100%	31.360.000	0%	31.121.000
3	1B	Z	2	31.393.000	100%	31.539.000	0%	31.393.000
4	1B	1	3	28.892.000	100%	28.978.000	0%	28.892.000
5	1B	1	4	28.892.000	100%	28.978.000	0%	28.892.000
6	1B	5	11	30.770.000	100%	30.854.000	0%	30.770.000
7	1B	6	13	30.770.000	100%	30.854.000	0%	30.770.000
8	1B	6	14	30.770.000	100%	30.854.000	0%	30.770.000
9	1B	7	15	31.121.000	100%	31.360.000	0%	31.121.000
10	1B	8	18	31.121.000	100%	31.360.000	0%	31.121.000
11	1C	Z	1	31.393.000	100%	31.539.000	0%	31.393.000
12	1C	1	3	28.892.000	100%	28.978.000	0%	28.892.000
13	1C	1	4	28.892.000	100%	28.978.000	0%	28.892.000
14	1C	4	10	28.411.000	100%	28.578.000	0%	28.411.000
15	1C	6	14	28.690.000	100%	28.745.000	0%	28.690.000
16	1C	7	15	31.074.000	100%	31.313.000	0%	31.074.000
17	1C	8	17	31.074.000	100%	31.313.000	0%	31.074.000
18	1D	2	6	28.111.000	100%	28.293.000	0%	28.111.000
19	1D	5	12	30.553.000	100%	30.636.000	0%	30.553.000
20	1D	6	13	30.553.000	100%	30.636.000	0%	30.553.000
21	1D	6	14	30.553.000	100%	30.636.000	0%	30.553.000
22	1D	7	15	30.901.000	100%	31.139.000	0%	30.901.000
23	1D	7	16	30.901.000	100%	31.139.000	0%	30.901.000
24	1D	8	17	30.901.000	100%	31.139.000	0%	30.901.000
25	1E	7	15	30.901.000	100%	31.139.000	0%	30.901.000
26	1E	7	16	34.627.000	100%	34.893.000	0%	34.627.000
27	2B	6	13	25.938.000	100%	26.049.000	0%	25.938.000
28	2B	6	14	25.938.000	100%	26.049.000	0%	25.938.000
29	2B	7	16	25.938.000	100%	26.049.000	0%	25.938.000
30	2C	8	18	27.273.000	100%	27.385.000	0%	27.273.000
31	2E	7	15	25.938.000	100%	26.049.000	0%	25.938.000
32	2F	3	8	25.135.000	100%	25.226.000	0%	25.135.000
33	2F	6	14	26.620.000	100%	26.735.000	0%	26.620.000
34	3A	4.Bod.	2	23.526.000	100%	23.642.000	0%	23.526.000
35	3A	4.Bod.	3	50.196.000	100%	50.473.000	0%	50.196.000
36	3A	7	54	46.574.000	100%	46.791.000	0%	46.574.000
37	3A	9	60	23.503.000	100%	23.599.000	0%	23.503.000
38	3B	4.Bod.	1	50.196.000	100%	50.473.000	0%	50.196.000
39	3B	4.Bod.	2	23.526.000	100%	23.642.000	0%	23.526.000
40	3B	4.Bod.	3	24.052.000	100%	24.171.000	0%	24.052.000
41	3B	4.Bod.	4	23.514.000	100%	23.631.000	0%	23.514.000
42	3B	2.Bod.	11	23.127.000	100%	23.235.000	0%	23.127.000
43	4A	3.Bod.	1	40.336.000	100%	40.510.000	0%	40.336.000
44	4A	3.Bod.	2	25.188.000	100%	25.338.000	0%	25.188.000
45	4A	3.Bod.	3	59.716.000	100%	60.028.000	0%	59.716.000

S.No	Blok	Kat	BB.No	Taş. Değ. Paz. Y. (TL)	Ağırlık (%)	Taş. Değ. Kira A. (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
46	4A	2.Bod.	4	41.354.000	100%	41.578.000	0%	41.354.000
47	4A	Z	15	22.798.000	100%	22.956.000	0%	22.798.000
48	4A	1	20	22.798.000	100%	22.956.000	0%	22.798.000
49	4A	3	30	23.392.000	100%	23.551.000	0%	23.392.000
50	4A	5	39	22.639.000	100%	22.793.000	0%	22.639.000
51	4A	5	40	23.392.000	100%	23.551.000	0%	23.392.000
52	4A	6	43	36.566.000	100%	36.791.000	0%	36.566.000
53	4A	6	45	23.789.000	100%	23.789.000	0%	23.789.000
54	4A	7	49	26.762.000	100%	26.881.000	0%	26.762.000
55	4B	3.Bod.	1	26.155.000	100%	26.310.000	0%	26.155.000
56	4B	3.Bod.	2	59.716.000	100%	60.028.000	0%	59.716.000
57	4B	2.Bod.	3	23.293.000	100%	23.432.000	0%	23.293.000
58	4B	1.Bod.	7	23.293.000	100%	23.432.000	0%	23.293.000
59	4B	Z	10	23.392.000	100%	23.551.000	0%	23.392.000
60	4B	Z	11	23.392.000	100%	23.551.000	0%	23.392.000
61	4B	1	15	23.392.000	100%	23.551.000	0%	23.392.000
62	4B	2	19	23.392.000	100%	23.551.000	0%	23.392.000
63	4B	3	22	23.987.000	100%	24.146.000	0%	23.987.000
64	4B	3	23	23.987.000	100%	24.146.000	0%	23.987.000
65	4B	4	26	23.987.000	100%	24.146.000	0%	23.987.000
66	4B	4	27	23.987.000	100%	24.146.000	0%	23.987.000
67	4B	5	30	23.987.000	100%	24.146.000	0%	23.987.000
68	4B	5	31	23.987.000	100%	24.146.000	0%	23.987.000
69	4B	6	34	24.582.000	100%	24.740.000	0%	24.582.000
70	4B	7	38	25.276.000	100%	25.454.000	0%	25.276.000
71	4B	7	39	25.276.000	100%	25.454.000	0%	25.276.000
72	4B	8	42	70.622.000	100%	70.956.000	0%	70.622.000
73	4B	8	43	26.961.000	100%	27.119.000	0%	26.961.000
74	4B	8	45	50.185.000	100%	50.473.000	0%	50.185.000
75	4B	9	46	26.961.000	100%	27.119.000	0%	26.961.000
76	4C	3.Bod.	1	59.716.000	100%	60.028.000	0%	59.716.000
77	4C	2.Bod.	5	41.354.000	100%	41.578.000	0%	41.354.000
78	4C	2.Bod.	6	20.041.000	100%	20.156.000	0%	20.041.000
79	4C	1.Bod.	10	32.910.000	100%	33.079.000	0%	32.910.000
80	4C	Z	13	23.392.000	100%	23.551.000	0%	23.392.000
81	4C	Z	15	34.035.000	100%	34.260.000	0%	34.035.000
82	4C	1.KAT	18	23.392.000	100%	23.551.000	0%	23.392.000
83	4C	1.KAT	20	34.035.000	100%	34.260.000	0%	34.035.000
84	4C	2.KAT	23	23.392.000	100%	23.551.000	0%	23.392.000
85	4C	5	40	34.879.000	100%	35.104.000	0%	34.879.000
86	4C	6	45	34.879.000	100%	35.104.000	0%	34.879.000
87	4C	7	48	25.276.000	100%	25.454.000	0%	25.276.000
88	4C	7	49	24.462.000	100%	24.635.000	0%	24.462.000
89	4C	7	50	36.144.000	100%	36.285.000	0%	36.144.000
90	4C	8	53	25.276.000	100%	25.454.000	0%	25.276.000
91	4C	8	54	24.462.000	100%	24.635.000	0%	24.462.000
92	4C	9	58	26.961.000	100%	27.119.000	0%	26.961.000

S.No	Blok	Kat	BB.No	Taş. Değ. Paz. Y. (TL)	Ağırlık (%)	Taş. Değ. Kira A. (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
93	4C	9	59	23.791.000	100%	23.944.000	0%	23.791.000
94	4C	9	60	36.144.000	100%	36.285.000	0%	36.144.000
95	4C	10	63	70.622.000	100%	70.956.000	0%	70.622.000
96	4C	10	64	26.093.000	100%	26.246.000	0%	26.093.000
97	4C	10	65	39.098.000	100%	39.323.000	0%	39.098.000
98	4C	10	67	50.185.000	100%	50.473.000	0%	50.185.000
99	4C	11	68	26.093.000	100%	26.246.000	0%	26.093.000
100	4C	11	69	39.098.000	100%	39.323.000	0%	39.098.000
101	5A	1.Bod.	1	30.538.000	100%	30.697.000	0%	30.538.000
102	5A	1.Bod.	2	22.454.000	100%	22.546.000	0%	22.454.000
103	5A	1.Bod.	3	26.399.000	100%	26.539.000	0%	26.399.000
104	5A	1.Bod.	4	25.994.000	100%	26.142.000	0%	25.994.000
105	5A	Z	7	23.868.000	100%	23.979.000	0%	23.868.000
106	5A	Z	9	22.737.000	100%	22.805.000	0%	22.737.000
107	5A	1	13	23.868.000	100%	23.979.000	0%	23.868.000
108	5A	2	21	22.737.000	100%	22.805.000	0%	22.737.000
109	5A	4	33	23.331.000	100%	23.416.000	0%	23.331.000
110	5A	5	37	24.793.000	100%	24.867.000	0%	24.793.000
111	5A	7	50	23.331.000	100%	23.416.000	0%	23.331.000
112	5A	8	54	24.978.000	100%	25.089.000	0%	24.978.000
113	5A	8	55	22.577.000	100%	22.678.000	0%	22.577.000
114	5A	8	56	22.907.000	100%	23.009.000	0%	22.907.000
115	5A	9	61	22.159.000	100%	22.276.000	0%	22.159.000
116	5A	10	67	25.086.000	100%	25.186.000	0%	25.086.000
117	5A	10	68	26.300.000	100%	26.470.000	0%	26.300.000
118	5A	11	73	26.470.000	100%	26.572.000	0%	26.470.000
Konut Toplam				3.525.960.000,00		3.544.798.000,00		3.525.960.000,00

S.No	Blok	Kat	BB.No	Taş. Değ. Paz. Y. (TL)	Ağırlık (%)	Taş. Değ. Kira A. (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
119	6A	1.Bod.	1	96.380.000	100%	97.135.000	0%	96.380.000
120	6A	1.Bod.	2	136.365.000	100%	137.558.000	0%	136.365.000
121	6A	1.Bod.	3	16.876.000	100%	17.011.000	0%	16.876.000
122	6A	Z	4	28.936.000	100%	29.167.000	0%	28.936.000
Dükkan Toplam				278.557.000,00		280.871.000,00		278.557.000,00

Genel Toplam				3.804.517.000,00		3.825.669.000,00		3.804.517.000,00
---------------------	--	--	--	-------------------------	--	-------------------------	--	-------------------------