

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ SAFRA MAHALLESİ

0 ADA / 13222 PARSEL

“Boulevard Sefaköy – 105 Adet Bağımsız Bölüm”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



21.09.2026

RAPOR NO: 2026-SPK-051

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	11
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	12
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	12
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	13
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	13
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	14
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	14
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	22
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	24
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	24
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	24
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	25
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	27
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	27
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde).....	28
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	31
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması.....	31
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	31
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	31
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	31
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.....	31
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	32
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.)	32
7. SONUÇ	33
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
7.b. Nihai Değer Takdiri	33
DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8. RAPOR EKLERİ	34
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	34
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	34
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri.....	34

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi(Mevcutta Gültepe Mahallesi) , 0 Ada, 13222 Parselde bulunan, 105 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Gültepe Mahallesi, Şehit Özgür Güven Caddesi, 0 Ada, 13222 Parsel Küçükçekmece – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	Madde 3.b.
Değerleme Tarihi	17.09.2026
Rapor Tarih ve Numarası	21.09.2026 / 2026-SPK-051
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 HARİÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	2.307.400.000,00	47.331.282,00	41.247.765,00
(*) 17.09.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 48,75 TL, 1,-EUR = 55,94 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**

21.09.2026

1.b. Rapor Numarası

2026-SPK-051

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

17.09.2026

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	08.01.2025		05.01.2026		--	
Rapor No	2024-SPK-014		2025-SPK-045		--	
Değer	3.797.067.000,00 TL (277 B.Böl.)		4.024.648.000,00 TL (221 B.Böl.)		--	
İmza	H. Turan Kasapçopur (SPK Lis. No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lis. No: 405383)	H. Turan Kasapçopur (SPK Lis. No: 410925)	Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lis. No: 403652)	--	--
	Asım TUNCAY (SPK Lis. No: 403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lis. No: 405988)	Fatma KÜPELİ (SPK Lis. No: 405383)	Serek Serhat AKAY (SPK Lis. No: 405988)	--	--

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi, Urfa Bulvarı, Buğdaycılar H. Office, No: 121/1-16
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 değerlendirilmesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No: 36/1 Sinpaş Genel Müdürlük Kat: 8
Beşiktaş / İstanbul

İrtibat Bilgileri : Telefon : 0 (212) 310 54 10
E-mail : Web : <https://www.servetgyo.com>

Kuruluş Tarihi : 18.05.2009
Ödenmiş Sermayesi : 3.250.000.000,00 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 0 Ada, 13222 Parselde bulunan 105 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi için Servet 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, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi (mevcutta Gültepe Mahallesi), **0 Ada, 13222 Parselde** bulunan, "Arsa" nitelikli ana taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen Sefaköy Boulevard projesinde yer alan 105 adet bağımsız bölümdür.

E-5 Karayolu'na yakın mesafede, merkezi bir konumda bulunan taşınmazların içinde yer aldığı bölgede çoğunlukla zemin katları "ticari", normal katları "konut" nitelikli betonarme binalar ile kamu ve eğitim kurumları bulunmaktadır.

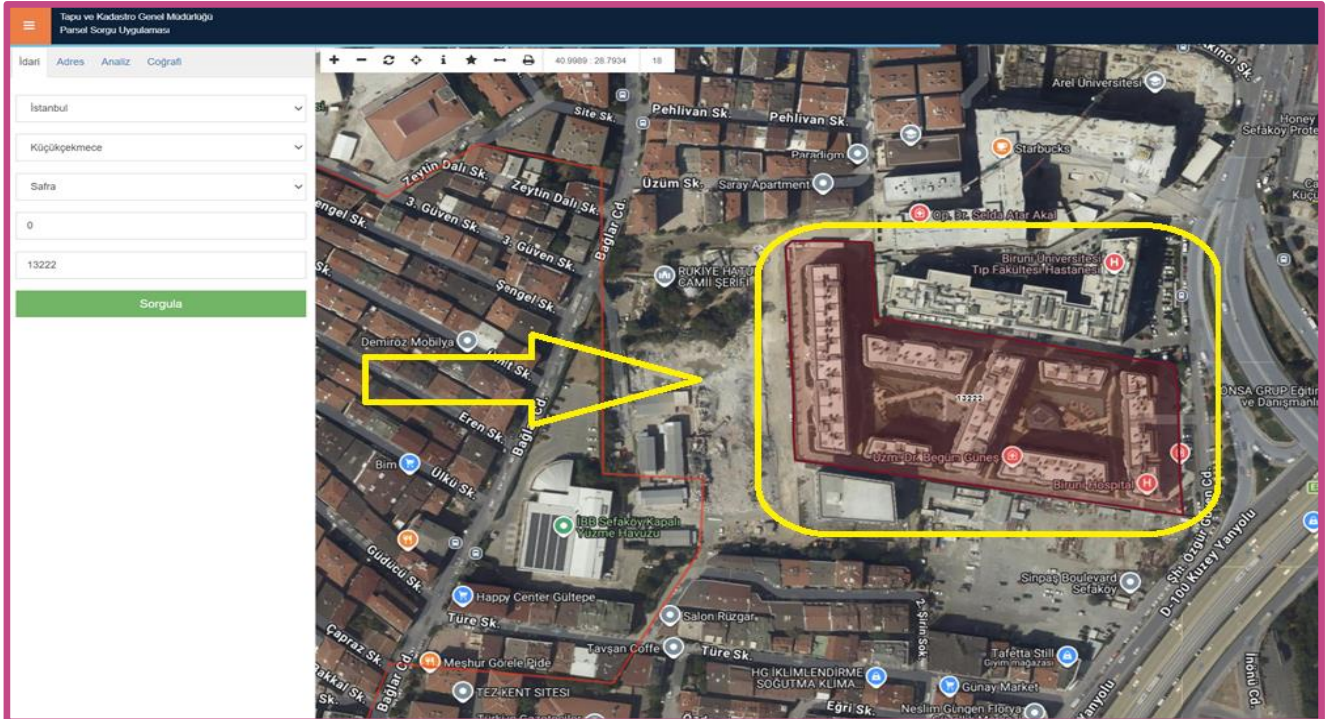
• Taşınmaza Ulaşım:

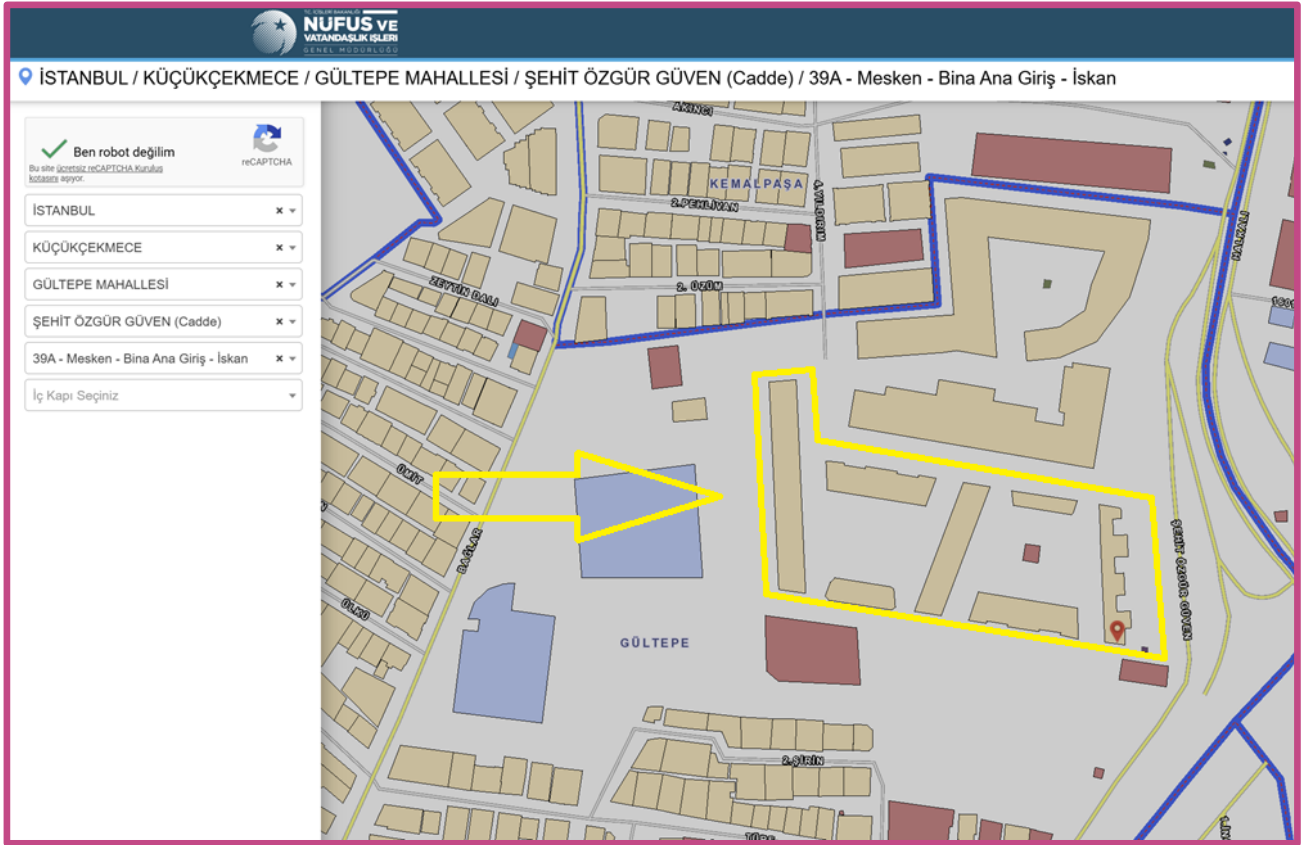
Taşınmaza ulaşım E-5 Sefaköy kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz Halkalı ve Süvari Caddelerinin kesişim noktasına yaklaşık 400 m mesafede yer almaktadır. Bu kesişim noktasından Halkalı Caddesi üzerinde, güney istikametinde yaklaşık 110 m ilerlendikten sonra Florya/Avcılar istikametinde sağdan devam edilir. 100 m kadar sonra yine sağdan devam edilerek Şehit Özgür Güven Caddesine, bu cadde üzerine yaklaşık 170 ilerlenerek taşınmaza ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- Biruni Üniversite Hastanesi : 80 m
- Arel Üniversitesi Sefaköy Yerleşkesi : 200 m
- Türkiye Gazeteciler Cemiyeti Ortaokulu : 270 m
- İBB Sefaköy Kapalı Yüzme Havuzu : 280 m
- İBB Sefaköy Metin And Kütüphanesi : 280 m
- Küçükçekmece Kaymakamlığı : 450 m
- Atatürk Havalimanı : 3 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	Küçükçekmece
Mahalle	Saфра
Mevkii	Çekmece Yolu
Pafta No	18.584,32 m ²
Ada / Parsel No	0 /13222
Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	18.584,32 m ²
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 : 08/02/2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 12-02-2024 / 8610
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Tarih / Yevmiye: 18-04-2018 / 14155
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Tarih / Yevmiye: 18-04-2018 / 14145
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Tarih / Yevmiye: 18-04-2018 / 14119
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Tarih / Yevmiye: 18-04-2018 / 14099
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) Tarih / Yevmiye: 18-04-2018 / 14083
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYET BİLGİLERİ
A/9	Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 03-07-2026 / 46490
A/40	Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 04-06-2026 / 38201
A/62,87, E3/7	Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 24-07-2026 / 51438
B1/13, G/30	Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 31-07-2026 / 53150
B2/15, C/43	Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 16-06-2026 / 41353
C/25	Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 20-10-2025 / 69669
E3/3	Malik: Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 5095/30596, Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi Tarih / Yevmiye: 12-02-2024 / 8610
	Malik: Sancak Tül Sanayi A.Ş., Hisse Pay/Payda: 25501/30596, Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi Tarih / Yevmiye: 12-02-2024 / 8610
E3/45	Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 08-06-2026 / 39054
G/3	Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 22-07-2026 / 51038

G/5,9	• Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 28-08-2026 / 60280
G/16	• Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 28-08-2026 / 60294
G/26	• Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 15-05-2026 / 35008
G/31	• Malik: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 03-07-2026 / 46496
Diğer Tüm Bağımsız Bölümler	• Malik: Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi Tarih / Yevmiye: 12-02-2024 / 8610
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
E3/3	• Şerh: İcrai Haciz: Küçükçekmece İcra Dairesinin 13/06/2025 tarih 2023/298398 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5.391,11 TL bedel ile Alacaklı: İstanbul Defterdarlığı lehine haciz işlenmiştir. Borçlu: Sancak Tül Sanayi A.Ş. Tarih / Yevmiye: 13-06-2025 / 36272
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ
A/54, C/71, E3/31 Hariç Arı Fin. Kiralama A.Ş. Üzerinde Bulunan Bağımsız Bölümler	• İpotek: Alacaklı: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Borç: 300.000.000,00 TL Süre: F.B.K, Borçlu: Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi Tarih / Yevmiye: 20-05-2022 / 28151

- Tapu kayıtlarına konulan uyarma/belirtme niteliğindeki “yönetim planı” beyanı teknik ve hukuki gerekliliklerden kaynaklanan rutin bir uygulama olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- “Riskli yapıdır” beyanı daha önce parseller üzerinde bulunan binalara ilişkin olup güncel değildir.
- Mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine konulan ipotekler; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasında imzalanan ve ilk iki sayfa örneği “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan, 17.05.2022 tarihli arsa payı karşılığı inşaat ve hasılat paylaşımı sözleşmesine ilişkin olup, Servet 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, Küçükçekmece Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazların; yukarıda “Takyidat Bilgileri” tablosunda belirtilen tarihlerde Servet GYO 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

- Örnekleri “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde teyit edilen, Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından gönderilen E-33067842-115.02.01-743862 sayılı yazı ve ekleri ile Küçükçekmece Belediyesi e - imar uygulamasından alanına imar durumuna göre, üzerinde değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parselin 22.06.2005, 28.03.2018, 22.03.2021 ve 26.05.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planında, plan notlarının 1.21-1.46 maddesindeki hükümlere haiz, “PH” rumuzlu “Prestij Hizmet Alanı”nda kaldığı, E: 1,75 yapılaşma koşullarına sahip olduğu, raylı sistem güzergahında bulunduğundan uygulama aşamasında ilgili kurumların görüşlerine uyulacağı görülmektedir.

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

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

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş satış vaadi sözleşmelerine ilişkin bilgiler madde3.b'de sunulmuştur.
- Parsel üzerinde gerçekleştirilen projeye ilişkin sözleşme bilgileri aşağıda özetlenmiştir.
 - Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile Sancak Havayolları A.Ş. ve Sancak Tül Sanayi A.Ş. arasında 03.07.2015 tarihinde Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. firması 01.03.2018 tarihinde tam bölünme yoluna gitmiş olup, tam bölünme sonucunda söz konusu sözleşme Sinpaş GYO AŞ'ye devrolmuştur.
 - Sinpaş GYO A.Ş., 16.04.2021 tarihinde rapor konusu parsel ile ilişkin 03.07.2015 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini 170.000.000,-TL bedelle Servet GYO A.Ş.'ne devretmiştir. Devir işlemi, 15.04.2021 tarihli "Kat Karşılığı Sözleşmenin Devir Alınması Hakkında Açıklama" başlıklı KAP bildirimi ile kamuya duyurulmuştur.
 - Bu işlemlerden sonra, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, 0 Ada 13222 ve 13223 no.lu parsellerdeki Servet GYO payı; madde 3.b'de bilgileri verilen ve satış bedelinin; bazı bağımsız bölümlerin fiilen teslimi ile kalan bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin bir bölümünün hasılat paylaşım bedeli şeklinde ödenmesini öngören noter sözleşmesi ile Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ye satılmış, henüz nihai alıcılar ile sözleşme akdedilmemiş olan bağımsız bölümler üzerinde, Servet GYO'nun haklarına yönelik teminat teşkil etmek üzere ipotek tesis edilmiştir.

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

YAPI RUHSATLARI							
S.No.	Tarih - No	Niteliği	Blok	Yapı Sınıfı	B.B.Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	01.08.2023 - 404	Tadilat	A	IV-A	102	10	13.452,00
2	01.08.2023 - 405	Tadilat	B	IV-A	48	10	11.180,00
3	01.08.2023 - 406	Tadilat	C	IV-A	74	10	14.384,00
4	01.08.2023 - 407	Tadilat	D	IV-A	32	10	3.655,00
5	01.08.2023 - 408	Tadilat	E	IV-A	140	10	21.634,00
6	01.08.2023 - 409	Tadilat	F	IV-A	48	10	10.998,00
7	01.08.2023 - 410	Tadilat	G	IV-A	32	10	3.655,00
8	03.08.2023 - 414	Yeni Yapı	Sos. Tesis	IV-A	--	2	216,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ							
S.No.	Tarih - No	Ruh.Nit.	Blok	Yapı Sınıfı	B.B.Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	03.12.2025 - 446	Tadilat	A	IV-A	102	10	13.452,00
2	03.12.2025 - 445	Tadilat	B	IV-A	48	10	11.180,00
3	03.12.2025 - 444	Tadilat	C	IV-A	74	10	14.384,00
4	03.12.2025 - 443	Tadilat	D	IV-A	32	10	3.655,00
5	03.12.2025 - 442	Tadilat	E	IV-A	140	10	21.634,00
6	03.12.2025 - 441	Tadilat	F	IV-A	48	10	10.998,00
7	03.12.2025 - 440	Tadilat	G	IV-A	32	10	3.655,00
8	03.12.2025 - 447	Yeni Yapı	Sos. Tesis	IV-A	--	2	216,00

MİMARİ PROJE

S.No.	Tarih	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	17.07.2023	476	10	79.150,38

AÇIKLAMA

- Mimari Proje:**

- 17.07.2023 tarihli mimari proje; 8 blok halinde, A-G Bloklar; yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 8 kat olmak üzere toplam 10 kat, Sosyal Tesis Bloğu; yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 1 kat olmak üzere toplam 2 kat ve toplam 79.150,00 m² inşaat alanı için hazırlanmıştır.

- Yapı Ruhsatları:**

- Yapı ruhsatları mimari proje ile uyumludur.

- Yapı Kullanma İzin Belgeleri:**

- Yapı ruhsatları ve mimari proje ile uyumludur.

- Yerinde yapılan inceleme neticesinde; 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; İkitelli OSB Mah., Giyim Sanatkarları 1A Blok Sk., Giyim Sanatkarları Ticaret Mer. Sitesi, No: 1A Blok, İç Kapı No:303, Başakşehir/İstanbul adresinde bulunan, Fatih Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. Marmara Bölgesi

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

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

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

4.a.2. İstanbul İli

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

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

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

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

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

İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 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

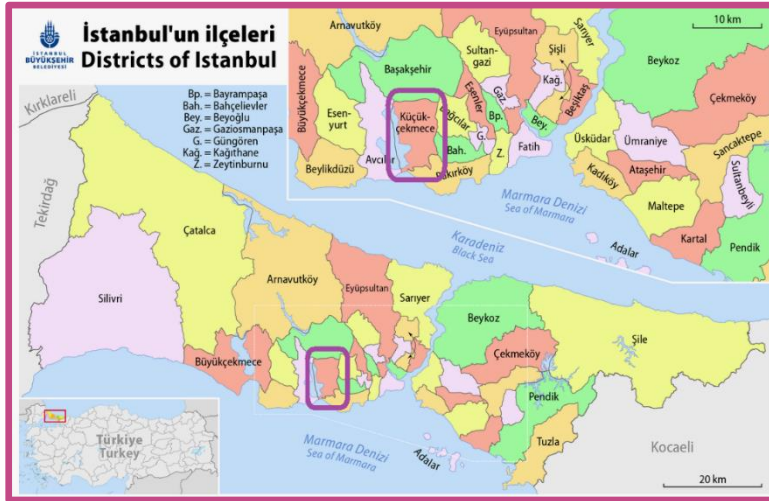
Indices - Göstergeler

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. Küçükçekmece İlçesi



Küçükçekmece, İstanbul ilinin batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, kuzeyinde Başakşehir, doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 2024 yılı rakamlarıyla nüfusu 792.030'tür³.

Küçükçekmece İlçesi; 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'i mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yerinin Bakırköy ilçesinden ayrılması suretiyle kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul ilinin 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.⁴ 2. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır.

Küçükçekmece adının kaynağı konusunda, tarihçiler arasında değişik görüşler mevcuttur. Hakkı Raif Ayyıldız bir yazısında; bölgenin Küçükçekmece adını almasını şöyle anlatmaktadır: "Batağa gayet kalın kazıklar çakılmış ve aralarına halatlar gerilmiştir. Yolcular büyük bir sala dolar, salcılar da salı çeke çeke kanalın öte yakasına yüzdürüp götürürlerdi; bunlardan ötürüdür ki, iki gölün geçitlerine "Küçükçekmece" ve "Büyükçekmece" adları verilmiştir.

³ Küçükçekmece Nüfusu: <https://kucukcekmece.istanbul/icerikler/kucukcekmece/nufusu/710>

⁴ Küçükçekmece: <https://tr.wikipedia.org/wiki/K%C3%BC%C3%A7%C3%BCk%C3%A7ekmece>

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” raporunda⁵;

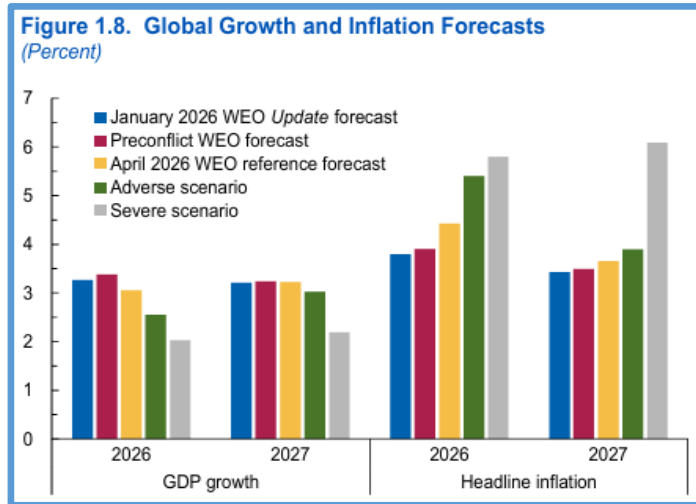
○ Küresel ekonominin, Orta Doğuda patlak veren savaş nedeniyle önemli bir sınama ile karşı karşıya kaldığını belirterek, küresel büyüme tahminini; çatışmanın sınırlı kalacağı varsayımı altında sırasıyla 2026 ve 2027 yılları için; %3,1 ve %3,2 olarak açıklanmış, aşağı yönlü risklerin ekonomik görünümü 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.

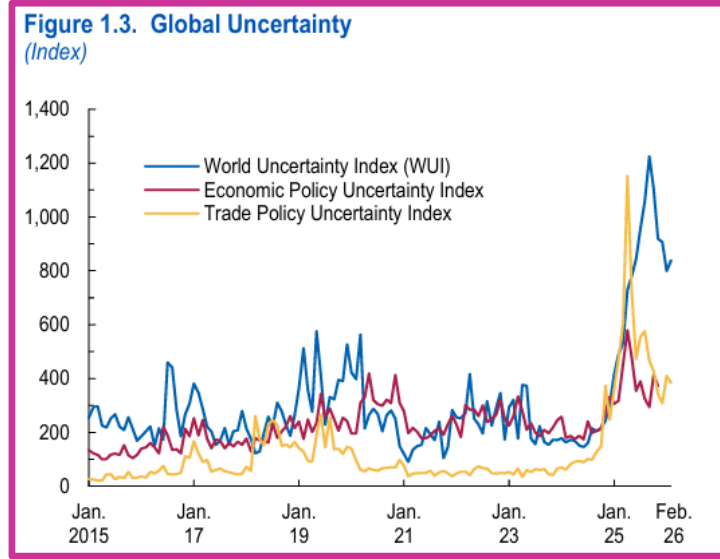


○ Soldaki grafik; 2026 ve 2027 yılları için; küresel büyümede gerilemeye, küresel enflasyonda ise artışa işaret etmekte, olası alternatif senaryoların da olumsuz yönde beklendiği görülmektedir.

○ 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.

⁵ 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”⁶ 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 olumsuzla dönmekte 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.⁷ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

⁶ Global Economic Prospects, January 2025:

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

⁷ 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.⁸

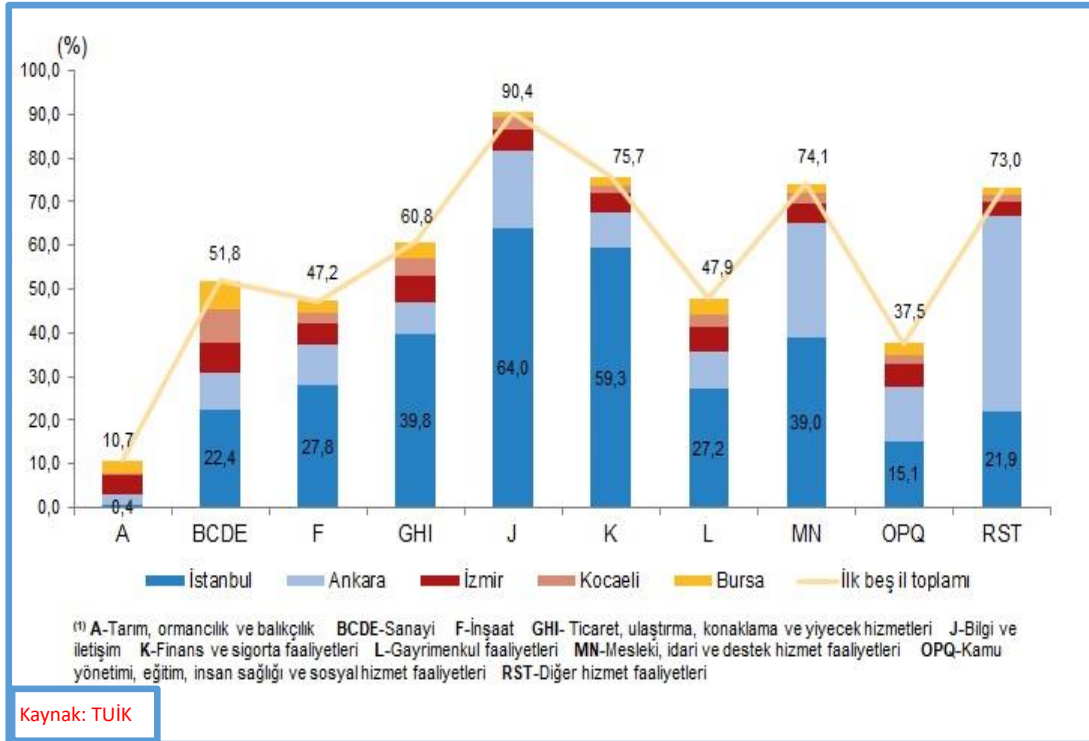
2025 yılı verileri dikkate alındığında İstanbul, Türkiye ekonomisinin en büyük üretim merkezi olma konumunu sürdürmektedir. TÜİK tarafından açıklanan il bazlı en güncel verilere göre, 2024 yılında İstanbul 13 trilyon 10 milyar TL GSYH ile Türkiye ekonomisinden %29,2 pay alarak ilk sırada yer almıştır.⁹

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.¹⁰

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

⁸ <https://www.istka.org.tr/media/133574/2024-2028-%C4%B0stanbul-b%C3%B6lge-plan%C4%B1-ek-1-mevcut-durum-analizi-taslak.pdf>

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

¹⁰ 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.¹¹

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.¹²

	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.

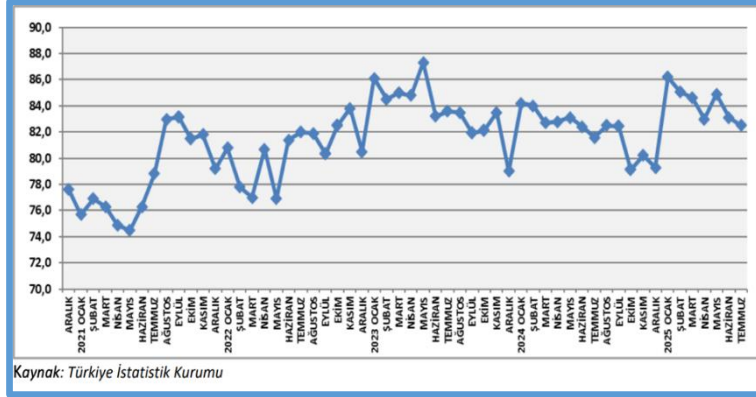


○ TÜİK tarafından yayımlanan 2026 yılı verilerine göre, inşaat maliyet endeksi yıllık bazda %25,72 oranında artarken aylık artış %1,51 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu veriler, önceki yıllara kıyasla maliyet artış hızında belirgin bir yavaşlama yaşandığını göstermektedir.

¹¹ <https://www.santiye.com.tr/i-nsaat-sektoru-yuzde-9-3-buyudu-fakat-bu-buyume-malzeme-uretimine-yansimadi-talep-stoklardan-karsilandi?>

¹² <https://www.garantibbvayatirim.com.tr/medium/ResearchReports-Constant-63398.vsf>

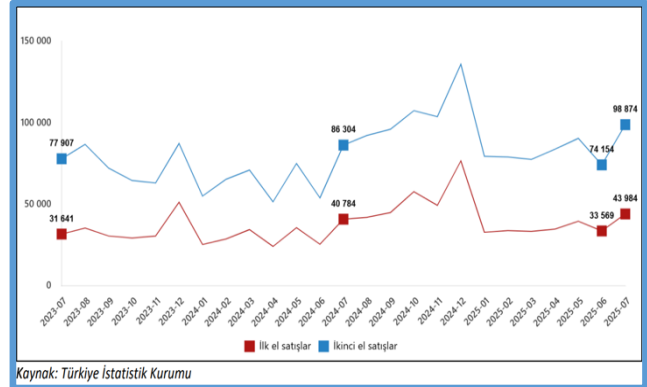
2025 yılı itibarıyla inşaat ve gayrimenkul sektöründe üretim ve satış tarafında güçlü bir performans gözlenirken, öncü göstergelerde temkinli bir görünüm dikkat çekmektedir. Yeni alınan inşaat siparişleri üç aylık toparlanma sonrası yeniden düşüş eğilimine girmiş ve Ağustos ayında 1,3 puan gerileyerek 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.¹³



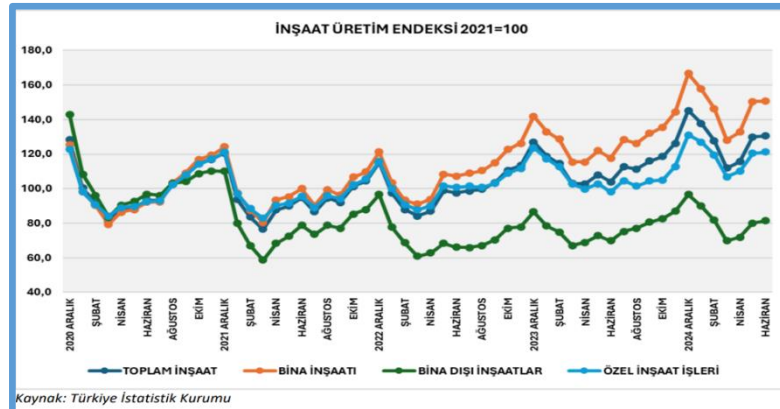
Buna karşın konut satışlarında belirgin bir canlanma yaşanmaktadır. 2025 yılı Temmuz ayında konut satışları yıllık bazda %12,4 artarak 142.858 adet, Ocak-Temmuz döneminde ise %24,2 artışla 834.751 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta, alternatif yatırım araçlarının yüksek getirisine bağlı oluşan servet 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.¹⁴

DÖNEM	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.¹⁵



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

¹⁵ 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 güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

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

• Olumlu Faktörler

- Merkezi bir konumda bulunması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Yakın bölgesinde üzerinde proje geliştirilebilecek az sayıda arsa bulunmaması,
- Kapalı otopark bulunması,
- Reklam değeri yüksek bir projede yer alması.

• 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, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi (mevcutta Gültepe Mahallesi), **0 Ada, 13222 ve 13223 Parseller** üzerinde inşa edilen “Sefaköy Boulevard” projesinde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı arsalar, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen formundadır. Komşu parseller ve imar yolları ile çevrilidir.
- Projede;
 - Apart ünite ve dükkan nitelikli 476 bağımsız bölümlü; A, B, C, D, E, F ve G isimli 7 blok,
 - 216,00 m² brüt alanlı sosyal tesis binası,
 - 18 bağımsız bölümlü ofis binası (0/13223 parsel),
 - Sosyal donatı ve peyzaj alanları bulunmaktadır.
- Bağımsız bölüm dağılımı;
 - A Blok; 97 apart ünite ve 5 ofis/işyeri,
 - B Blok; 48 apart ünite,
 - C Blok; 74 apart ünite,
 - D Blok; 32 apart ünite,

- E Blok; 140 apart ünite,
- F Blok; 48 apart ünite,
- G Blok; 32 apart ünite,
- Ofis Blok (0/13223 parsel); 18 ofis şeklindedir.
- Değerlemeye konu taşınmazlar; A, B, C, E, F ve G Bloklarda yer almaktadır.
- Küçükçekmece İlçesinin değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölümü 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁶ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülmemiştir. 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;
 - **0 Ada, 13222 no.lu parselin koordinatları (N:40°.9984 E:28°.7952),**

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	% 15
Genel Kullanım Durumu	Apart Ünite
Malzeme	İyi
İşçilik	İyi
Genel İnşaat Seviyesi	% 100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	• Küçükçekmece 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	4-A
Kat adedi	10/2
Tesisin yaşı	0
Tesisin toplam inşaat alanı	79.150,38 m ²
Elektrik	Var
Su	Var

¹⁶ <https://www.insaatim.com/istanbulun-ilceleri-kacinci-derece-deprem-bolgesinde/>

Kanalizasyon	Var
Paratoner	Var
Jeneratör	Var
Su deposu	Var
Hidrofor	Var
Doğalgaz	Var
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 İnşaata 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

• Söz konusu kanun maddesinde;

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatı alması 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 mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri ile 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

--

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 örneklere) 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.
 - 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 analiz brüt alanlar üzerinden yapılmış, aynı projede yer alan emsal alanları projeden kontrol/tespit edilmiştir. Analizi 3. katta bulunan, 50,55 m² alanlı, A Blok 30 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar için şerefiye uygulanırken; zemin kattan yukarı doğru uzaklaştıkça pozitif, aşağı doğru uzaklaştıkça negatif ve küçük alanlı bağımsız bölümler için pozitif düzeltme uygulanmıştır.

• **Apart Ünite Pazar Değeri için Emsaller:**

○ **Emsal 1: MANSIONtr LEVENT SAPPHIRE – 0 (553) 731 51 65**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 3. katta bulunan, 53,15 m² alanlı, 1+1 daire, 12.000.000 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no:1335407796)

○ **Emsal 2: ALTIN EMLAK HALKALI TEMA TEMSİLCİLİĞİ – 0 (554) 885 57 50**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 3. katta bulunan, 57,24 m² alanlı, 1+1 daire, 11.750.000 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1330383819)

○ **Emsal 3: ESTATE İNVEST – 0 (542) 349 03 90**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 7. katta bulunan, 29,68 m² alanlı, 1+0 daire, 9.150.000 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1316415946)

○ **Emsal 4: YAKACIK EMLAK– 0 (531) 332 79 08**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 5. katta bulunan, 34,27 m² alanlı, 1+0 daire, 8.650.000 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1289331027)

○ **Emsal 5: Vakıf Katılım –**

Bahçelievler Mahallesi'nde 1. katta bulunan, 156,00 m² alanlı, 4+1 daire, 31.000.000 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~18 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1298275552)

○ **Emsal 6: BAHÇELİEVLER VİZYON GAYRİMENKUL – 0 (533) 656 94 81**

Bahçelievler Mahallesi'nde 3. katta bulunan, 135,00 m² alanlı, 3+1 daire, 27.500.000 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~8 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1327755665)

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 Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6	-
Fiyat (TL)	12.000.000	11.750.000	9.150.000	8.650.000	31.000.000	27.500.000	-
Alan (m ²)	53,15	57,24	29,68	34,27	156,00	135,00	-
Pazarlık Payı %	-4%	-2%	-2%	-3%	-3%	-2%	-
İnş. / Yapı %	0%	0%	0%	0%	15%	5%	-
Alan %	0%	0%	-3%	-3%	5%	5%	-
Konum %	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%	-
Kat %	0%	0%	-4%	-2%	2%	0%	-
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
Ortalama (TL/m ²)	216.745	201.171	280.542	232.215	226.538	209.815	-
Genel Ort. (TL/m ²)	~228.000						

• **Sonuç olarak pazar yaklaşımı ile;**

- A Blok 30 no.lu bağımsız bölüm birim m² pazar değeri; ~228.000,00 TL/m²,
- 105 apart ünite toplam pazar değeri; ~2.307.400.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.
- Bağımsız bölüm bazında pazar değeri tablosu "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 cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda herhangi bir maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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

--

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

--

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

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

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak 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.
- **Apart Ünite Kira Değeri İçin Emsaller:**
 - Analiz; 3. katta bulunan A Blok 30 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

◦ **Emsal 1: MÜLK GAYRİMENKUL YATIRIM – 0 (549) 363 64 92**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, zemin katta bulunan, 124,60 m² alanlı daire, aylık 140.000 TL bedelle kiralıktır. %7 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Söz konusu emsalin 33.000.000,00 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. (sahibinden.com ilan no: 1328837001)

◦ **Emsal 2: MÜLK GAYRİMENKUL YATIRIM – 0 (549) 363 64 92**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, zemin katta bulunan, 100,59 m² alanlı daire, aylık 120.000 TL bedelle kiralıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. Söz konusu emsalin 30.000.000,00 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. (sahibinden.com ilan no: 1314216976)

◦ **Emsal 3: MD CONSULTİNG GAYRİMENKUL – 0 (539) 459 85 34**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 4. katta bulunan, 70,38 m² alanlı daire, aylık 68.000 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1313391442)

◦ **Emsal 4: ARMAĞAN EMLAK – 0 (536) 861 73 95**

Bahçelievler Mahallesi'nde, 2. katta bulunan, 130,00 m² alanlı daire, aylık 135.000 TL bedelle kiralıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1333862350)

◦ **Emsal 5: EMLAX STORE BAHÇELİEVLER – 0 (533) 466 77 12**

Bahçelievler Mahallesi'nde, 2. katta bulunan, 120,00 m² alanlı daire, aylık 125.000 TL bedelle kiralıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1329683515)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	-	-
Fiyat (TL)	140.000	120.000	68.000	135.000	125.000	-	-
Alan (m ²)	124,60	100,59	70,38	130,00	120,00	-	-
Pazarlık Payı %	-7%	-4%	-3%	-4%	-4%	-	-
İnş. / Yapı %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Alan %	2%	2%	0%	3%	3%	-	-
Konum %	0%	0%	0%	-5%	-5%	-	-
Kat %	3%	3%	-1%	2%	2%	-	-
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Ortalama (TL/m ²)	1.101	1.205	928	997	1.000	-	-
Genel Ort. (TL/m ²)	~1.050						

- Yapılan inceleme neticesinde, kira değeri analizi ile; A Blok 30 no.lu bağımsız bölümün **birim m² pazar kirası; ~1.050,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **1.000,00 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 koşulları 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 22-27 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 / 25 = %5,00).**
- 1 ve 2 no.lu emsallerin analiz sonucuna ilişkin tablo aşağıda sunulmuştur. Kira çarpanı 1 no.lu emsal için; 19,64yıl, 2 no.lu emsal için; 20,83 yıl bulunmuştur.

S.No.	Emsal	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Satış Fiyatı (TL)	Kira Çarpanı (Yıl)
1	1	140.000,00	1.680.000,00	33.000.000,00	19,64
2	2	120.000,00	1.440.000,00	30.000.000,00	20,83

- Kira değeri analizi ile ulaşılan sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.
- Sonuç olarak, kira değeri analizi ile 105 adet apart ünitenin;**
 - Toplam aylık pazar kirası; 10.121.331,90 TL,**
 - Toplam pazar değeri; 2.429.126.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Değerlemeye konu tüm taşınmazların kira değeri analizi ile takdir edilen toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar kiralarını ve pazar değerlerini gösteren tablo "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

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 ulaştıran 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 ulaştıran 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; “apart ünite/konut” 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 ~%5,28 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 değer teyidi maksadıyla kullanılmıştır. Bağımsız bölüm bazında nihai pazar değerlerini gösteren tablo “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

	Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri Analizi
Pazar Değeri (TL)	2.307.400.000,00	2.429.126.000,00
Ağırlık (%)	100%	0%
Nihai Pazar Değeri	~2.307.400.000,00	

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

Küçükçekmece 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 uyarma/belirtme niteliğindeki “yönetim planı” beyanı teknik ve hukuki gerekliliklerden kaynaklanan rutin bir uygulama olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- “Riskli yapıdır” beyanı daha önce parseller üzerinde bulunan binalara ilişkin olup güncel değildir.
- Mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerindeki bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine konulan ipotekler; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasında imzalanan ve ilk iki sayfa örneği “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan, 17.05.2022 tarihli arsa payı karşılığı inşaat ve hasılat paylaşımı sözleşmesine ilişkin olup, Servet 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.**

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 ilgili 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 apart ünite/konut 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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak, kat irtifakı kurulmuş, yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

• **“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.

○ Tebliğin 30 uncu maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak, arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde ipotek veya diğer sınırlı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir” hükmü bulunmaktadır.

○ 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/Proje” 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	2.307.400.000,00	47.331.282,00	41.247.765,00
(*) 17.09.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 48,75 TL, 1,-EUR = 55,94 TL			

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

*** Ekleriyle birlikte 203 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. 21.09.2026

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
- Sözleşme Örneği
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

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

- --

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

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

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR 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 Anlz.
1	A	Zemin	2	100,05	212.500	21.261.000	932	93.247	1.118.959	22.379.000
2	A	Zemin	3	100,63	212.500	21.384.000	932	93.787	1.125.446	22.509.000
3	A	2	9	59,43	223.000	13.253.000	978	58.123	697.470	13.949.000
4	A	2	17	75,10	222.600	16.717.000	976	73.298	879.571	17.591.000
5	A	2	18	75,10	222.600	16.717.000	976	73.298	879.571	17.591.000
6	A	3	26	100,05	226.400	22.651.000	993	99.350	1.192.196	23.844.000
7	A	3	30	50,55	228.000	11.525.000	1.000	50.550	606.600	12.132.000
8	A	4	40	100,63	230.700	23.215.000	1.012	101.838	1.222.051	24.441.000
9	A	5	54	63,56	237.200	15.076.000	1.040	66.102	793.229	15.865.000
10	A	5	62	55,76	237.200	13.226.000	1.040	57.990	695.885	13.918.000
11	A	6	75	100,63	241.000	24.252.000	1.057	106.366	1.276.391	25.528.000
12	A	6	78	96,74	241.000	23.314.000	1.057	102.254	1.227.050	24.541.000
13	A	7	87	65,61	243.000	15.943.000	1.066	69.940	839.283	16.786.000
14	A	7	90	89,36	242.500	21.670.000	1.064	95.079	1.140.948	22.819.000
15	A	7	97	82,45	242.500	19.994.000	1.064	87.727	1.052.722	21.054.000
16	B1	Zemin	2	153,07	210.800	32.267.000	925	141.590	1.699.077	33.982.000
17	B1	Zemin	3	99,68	212.500	21.182.000	932	92.902	1.114.821	22.296.000
18	B1	1	8	107,77	216.700	23.354.000	950	102.382	1.228.578	24.572.000
19	B1	2	9	147,32	221.600	32.646.000	972	143.195	1.718.340	34.367.000
20	B1	2	11	130,52	221.600	28.923.000	972	126.865	1.522.385	30.448.000
21	B1	3	13	99,68	226.400	22.568.000	993	98.982	1.187.787	23.756.000
22	B1	3	14	137,61	226.000	31.100.000	991	136.372	1.636.458	32.729.000
23	B1	7	26	130,52	242.000	31.586.000	1.062	138.612	1.663.347	33.267.000
24	B2	Zemin	2	153,07	210.800	32.267.000	925	141.590	1.699.077	33.982.000
25	B2	1	3	99,68	217.250	21.655.000	953	94.995	1.139.940	22.799.000
26	B2	2	7	147,32	221.600	32.646.000	972	143.195	1.718.340	34.367.000
27	B2	4	13	153,07	230.200	35.237.000	1.010	154.601	1.855.208	37.104.000
28	B2	5	15	99,68	236.000	23.524.000	1.035	103.169	1.238.026	24.761.000
29	B2	5	16	153,07	235.500	36.048.000	1.033	158.121	1.897.456	37.949.000
30	C	Zemin	1	93,86	212.500	19.945.000	932	87.478	1.049.730	20.995.000
31	C	Zemin	5	124,60	212.000	26.415.000	930	115.878	1.390.536	27.811.000
32	C	1	8	124,60	216.700	27.001.000	950	118.370	1.420.440	28.409.000
33	C	1	10	100,59	217.250	21.853.000	953	95.862	1.150.347	23.007.000
34	C	1	11	93,86	217.250	20.391.000	953	89.449	1.073.383	21.468.000
35	C	2	15	67,04	223.000	14.950.000	978	65.565	786.781	15.736.000
36	C	2	16	83,77	222.600	18.647.000	976	81.760	981.114	19.622.000
37	C	3	25	72,03	227.500	16.387.000	998	71.886	862.631	17.253.000
38	C	3	27	124,60	226.000	28.160.000	991	123.479	1.481.743	29.635.000
39	C	3	28	100,01	226.400	22.642.000	993	99.310	1.191.719	23.834.000
40	C	3	29	100,59	226.400	22.774.000	993	99.886	1.198.630	23.973.000

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt (m²)	Birim Değer	Taş. Değ. Pazar Y.	Birim Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Taş. Değ. Kira Anlz.
41	C	3	31	93,86	226.400	21.250.000	993	93.203	1.118.436	22.369.000
42	C	4	36	93,86	230.700	21.654.000	1.012	94.986	1.139.836	22.797.000
43	C	4	37	124,60	230.200	28.683.000	1.010	125.846	1.510.152	30.203.000
44	C	4	39	100,59	230.700	23.206.000	1.012	101.797	1.221.565	24.431.000
45	C	4	43	100,01	230.700	23.072.000	1.012	101.210	1.214.521	24.290.000
46	C	5	50	72,03	236.600	17.042.000	1.038	74.767	897.206	17.944.000
47	C	5	51	93,86	236.000	22.151.000	1.035	97.145	1.165.741	23.315.000
48	C	6	56	93,86	241.000	22.620.000	1.057	99.210	1.190.520	23.810.000
49	C	6	57	124,60	240.500	29.966.000	1.055	131.453	1.577.436	31.549.000
50	C	6	60	72,03	241.400	17.388.000	1.059	76.280	915.357	18.307.000
51	C	7	65	67,04	243.000	16.291.000	1.066	71.465	857.576	17.152.000
52	C	7	68	88,38	242.500	21.432.000	1.064	94.036	1.128.436	22.569.000
53	C	7	71	83,77	242.500	20.314.000	1.064	89.131	1.069.575	21.392.000
54	C	7	73	88,38	242.500	21.432.000	1.064	94.036	1.128.436	22.569.000
55	E1	Zemin	3	131,56	211.500	27.825.000	928	122.088	1.465.052	29.301.000
56	E1	Zemin	4	71,95	214.000	15.397.000	939	67.561	810.733	16.215.000
57	E1	1	6	99,69	217.250	21.658.000	953	95.005	1.140.055	22.801.000
58	E1	1	9	130,53	216.200	28.221.000	948	123.742	1.484.909	29.698.000
59	E1	3	13	99,69	226.400	22.570.000	993	98.992	1.187.906	23.758.000
60	E1	4	16	99,69	230.700	22.998.000	1.012	100.886	1.210.635	24.213.000
61	E1	6	23	131,56	240.400	31.627.000	1.055	138.796	1.665.550	33.311.000
62	E2	1	3	141,97	216.200	30.694.000	948	134.588	1.615.051	32.301.000
63	E2	2	7	130,53	221.600	28.925.000	972	126.875	1.522.502	30.450.000
64	E2	3	9	99,69	226.400	22.570.000	993	98.992	1.187.906	23.758.000
65	E2	4	11	141,97	230.200	32.681.000	1.010	143.390	1.720.676	34.414.000
66	E2	6	17	141,97	240.400	34.130.000	1.055	149.778	1.797.340	35.947.000
67	E3	Zemin	3	12,54	200.000	2.509.000	877	11.000	131.999	2.640.000
68	E3	Zemin	4	75,32	214.000	16.118.000	939	70.725	848.706	16.974.000
69	E3	Zemin	7	50,86	214.500	10.909.000	941	47.859	574.311	11.486.000
70	E3	Zemin	9	75,38	214.000	16.131.000	939	70.782	849.382	16.988.000
71	E3	1	20	64,00	218.300	13.971.000	958	61.312	735.744	14.715.000
72	E3	2	31	67,43	223.000	15.037.000	978	65.947	791.358	15.827.000
73	E3	4	45	34,27	233.400	7.999.000	1.024	35.092	421.110	8.422.000
74	E3	4	54	75,38	231.250	17.432.000	1.014	76.435	917.224	18.344.000
75	E3	4	56	64,00	231.800	14.835.000	1.017	65.088	781.056	15.621.000
76	E3	6	80	64,00	241.400	15.450.000	1.059	67.776	813.312	16.266.000
77	E3	7	90	67,43	243.000	16.385.000	1.066	71.880	862.565	17.251.000
78	F1	Zemin	1	71,91	214.000	15.389.000	939	67.523	810.282	16.206.000
79	F1	Zemin	4	107,77	212.400	22.890.000	932	100.442	1.205.300	24.106.000
80	F1	1	6	153,07	216.200	33.094.000	948	145.110	1.741.324	34.826.000
81	F1	1	7	99,68	217.250	21.655.000	953	94.995	1.139.940	22.799.000
82	F1	2	11	130,52	221.600	28.923.000	972	126.865	1.522.385	30.448.000

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt (m²)	Birim Değer	Taş. Değ. Pazar Y.	Birim Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Taş. Değ. Kira Anlz.
83	F1	4	17	137,61	230.200	31.678.000	1.010	138.986	1.667.833	33.357.000
84	F1	5	20	137,61	235.500	32.407.000	1.033	142.151	1.705.814	34.116.000
85	F2	Zemin	1	99,68	212.500	21.182.000	932	92.902	1.114.821	22.296.000
86	F2	1	3	99,68	217.250	21.655.000	953	94.995	1.139.940	22.799.000
87	F2	3	8	137,61	226.000	31.100.000	991	136.372	1.636.458	32.729.000
88	F2	4	11	137,61	230.200	31.678.000	1.010	138.986	1.667.833	33.357.000
89	G	Zemin	1	85,70	213.000	18.254.000	934	80.044	960.526	19.211.000
90	G	Zemin	3	60,98	214.000	13.050.000	939	57.260	687.123	13.742.000
91	G	Zemin	4	86,66	213.000	18.459.000	934	80.940	971.285	19.426.000
92	G	1	5	88,55	217.800	19.286.000	955	84.565	1.014.783	20.296.000
93	G	1	8	89,52	217.800	19.497.000	955	85.492	1.025.899	20.518.000
94	G	2	9	88,55	222.600	19.711.000	976	86.425	1.037.098	20.742.000
95	G	2	12	89,52	222.600	19.927.000	976	87.372	1.048.458	20.969.000
96	G	3	16	89,52	227.500	20.366.000	998	89.341	1.072.092	21.442.000
97	G	4	20	89,52	230.700	20.652.000	1.012	90.594	1.087.131	21.743.000
98	G	5	24	89,52	236.600	21.180.000	1.038	92.922	1.115.061	22.301.000
99	G	6	25	88,55	241.400	21.376.000	1.059	93.774	1.125.293	22.506.000
100	G	6	26	58,05	242.000	14.048.000	1.062	61.649	739.789	14.796.000
101	G	6	28	89,52	241.400	21.610.000	1.059	94.802	1.137.620	22.752.000
102	G	7	29	88,55	242.500	21.473.000	1.064	94.217	1.130.606	22.612.000
103	G	7	30	58,05	243.000	14.106.000	1.066	61.881	742.576	14.852.000
104	G	7	31	58,05	243.000	14.106.000	1.066	61.881	742.576	14.852.000
105	G	7	32	89,52	242.500	21.709.000	1.064	95.249	1.142.991	22.860.000
Apart Ünite Toplam				Brüt (m²)	Birim Değer	Taş. Değ. Pazar Y.	Birim Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Taş. Değ. Kira Anlz.
				10.182,62	226.602	2.307.400.000	993,98	10.121.331,90	121.455.982,77	2.429.126.000

NİHAİ PAZAR DEĞERİ TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB.No	Paz.Yak. (TL)	Ağırlık (%)	Kira Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	A	Zemin	2	21.261.000	100%	22.379.000	0%	21.261.000
2	A	Zemin	3	21.384.000	100%	22.509.000	0%	21.384.000
3	A	2	9	13.253.000	100%	13.949.000	0%	13.253.000
4	A	2	17	16.717.000	100%	17.591.000	0%	16.717.000
5	A	2	18	16.717.000	100%	17.591.000	0%	16.717.000
6	A	3	26	22.651.000	100%	23.844.000	0%	22.651.000
7	A	3	30	11.525.000	100%	12.132.000	0%	11.525.000
8	A	4	40	23.215.000	100%	24.441.000	0%	23.215.000
9	A	5	54	15.076.000	100%	15.865.000	0%	15.076.000
10	A	5	62	13.226.000	100%	13.918.000	0%	13.226.000
11	A	6	75	24.252.000	100%	25.528.000	0%	24.252.000
12	A	6	78	23.314.000	100%	24.541.000	0%	23.314.000
13	A	7	87	15.943.000	100%	16.786.000	0%	15.943.000
14	A	7	90	21.670.000	100%	22.819.000	0%	21.670.000
15	A	7	97	19.994.000	100%	21.054.000	0%	19.994.000
16	B1	Zemin	2	32.267.000	100%	33.982.000	0%	32.267.000
17	B1	Zemin	3	21.182.000	100%	22.296.000	0%	21.182.000
18	B1	1	8	23.354.000	100%	24.572.000	0%	23.354.000
19	B1	2	9	32.646.000	100%	34.367.000	0%	32.646.000
20	B1	2	11	28.923.000	100%	30.448.000	0%	28.923.000
21	B1	3	13	22.568.000	100%	23.756.000	0%	22.568.000
22	B1	3	14	31.100.000	100%	32.729.000	0%	31.100.000
23	B1	7	26	31.586.000	100%	33.267.000	0%	31.586.000
24	B2	Zemin	2	32.267.000	100%	33.982.000	0%	32.267.000
25	B2	1	3	21.655.000	100%	22.799.000	0%	21.655.000
26	B2	2	7	32.646.000	100%	34.367.000	0%	32.646.000
27	B2	4	13	35.237.000	100%	37.104.000	0%	35.237.000
28	B2	5	15	23.524.000	100%	24.761.000	0%	23.524.000
29	B2	5	16	36.048.000	100%	37.949.000	0%	36.048.000
30	C	Zemin	1	19.945.000	100%	20.995.000	0%	19.945.000
31	C	Zemin	5	26.415.000	100%	27.811.000	0%	26.415.000
32	C	1	8	27.001.000	100%	28.409.000	0%	27.001.000
33	C	1	10	21.853.000	100%	23.007.000	0%	21.853.000
34	C	1	11	20.391.000	100%	21.468.000	0%	20.391.000
35	C	2	15	14.950.000	100%	15.736.000	0%	14.950.000
36	C	2	16	18.647.000	100%	19.622.000	0%	18.647.000
37	C	3	25	16.387.000	100%	17.253.000	0%	16.387.000
38	C	3	27	28.160.000	100%	29.635.000	0%	28.160.000
39	C	3	28	22.642.000	100%	23.834.000	0%	22.642.000
40	C	3	29	22.774.000	100%	23.973.000	0%	22.774.000

S.No	Blok	Kat	BB.No	Paz.Yak. (TL)	Ağırlık (%)	Kira Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
41	C	3	31	21.250.000	100%	22.369.000	0%	21.250.000
42	C	4	36	21.654.000	100%	22.797.000	0%	21.654.000
43	C	4	37	28.683.000	100%	30.203.000	0%	28.683.000
44	C	4	39	23.206.000	100%	24.431.000	0%	23.206.000
45	C	4	43	23.072.000	100%	24.290.000	0%	23.072.000
46	C	5	50	17.042.000	100%	17.944.000	0%	17.042.000
47	C	5	51	22.151.000	100%	23.315.000	0%	22.151.000
48	C	6	56	22.620.000	100%	23.810.000	0%	22.620.000
49	C	6	57	29.966.000	100%	31.549.000	0%	29.966.000
50	C	6	60	17.388.000	100%	18.307.000	0%	17.388.000
51	C	7	65	16.291.000	100%	17.152.000	0%	16.291.000
52	C	7	68	21.432.000	100%	22.569.000	0%	21.432.000
53	C	7	71	20.314.000	100%	21.392.000	0%	20.314.000
54	C	7	73	21.432.000	100%	22.569.000	0%	21.432.000
55	E1	Zemin	3	27.825.000	100%	29.301.000	0%	27.825.000
56	E1	Zemin	4	15.397.000	100%	16.215.000	0%	15.397.000
57	E1	1	6	21.658.000	100%	22.801.000	0%	21.658.000
58	E1	1	9	28.221.000	100%	29.698.000	0%	28.221.000
59	E1	3	13	22.570.000	100%	23.758.000	0%	22.570.000
60	E1	4	16	22.998.000	100%	24.213.000	0%	22.998.000
61	E1	6	23	31.627.000	100%	33.311.000	0%	31.627.000
62	E2	1	3	30.694.000	100%	32.301.000	0%	30.694.000
63	E2	2	7	28.925.000	100%	30.450.000	0%	28.925.000
64	E2	3	9	22.570.000	100%	23.758.000	0%	22.570.000
65	E2	4	11	32.681.000	100%	34.414.000	0%	32.681.000
66	E2	6	17	34.130.000	100%	35.947.000	0%	34.130.000
67	E3	Zemin	3	2.509.000	100%	2.640.000	0%	2.509.000
68	E3	Zemin	4	16.118.000	100%	16.974.000	0%	16.118.000
69	E3	Zemin	7	10.909.000	100%	11.486.000	0%	10.909.000
70	E3	Zemin	9	16.131.000	100%	16.988.000	0%	16.131.000
71	E3	1	20	13.971.000	100%	14.715.000	0%	13.971.000
72	E3	2	31	15.037.000	100%	15.827.000	0%	15.037.000
73	E3	4	45	7.999.000	100%	8.422.000	0%	7.999.000
74	E3	4	54	17.432.000	100%	18.344.000	0%	17.432.000
75	E3	4	56	14.835.000	100%	15.621.000	0%	14.835.000
76	E3	6	80	15.450.000	100%	16.266.000	0%	15.450.000
77	E3	7	90	16.385.000	100%	17.251.000	0%	16.385.000
78	F1	Zemin	1	15.389.000	100%	16.206.000	0%	15.389.000
79	F1	Zemin	4	22.890.000	100%	24.106.000	0%	22.890.000
80	F1	1	6	33.094.000	100%	34.826.000	0%	33.094.000
81	F1	1	7	21.655.000	100%	22.799.000	0%	21.655.000
82	F1	2	11	28.923.000	100%	30.448.000	0%	28.923.000

S.No	Blok	Kat	BB.No	Paz.Yak. (TL)	Ağırlık (%)	Kira Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
83	F1	4	17	31.678.000	100%	33.357.000	0%	31.678.000
84	F1	5	20	32.407.000	100%	34.116.000	0%	32.407.000
85	F2	Zemin	1	21.182.000	100%	22.296.000	0%	21.182.000
86	F2	1	3	21.655.000	100%	22.799.000	0%	21.655.000
87	F2	3	8	31.100.000	100%	32.729.000	0%	31.100.000
88	F2	4	11	31.678.000	100%	33.357.000	0%	31.678.000
89	G	Zemin	1	18.254.000	100%	19.211.000	0%	18.254.000
90	G	Zemin	3	13.050.000	100%	13.742.000	0%	13.050.000
91	G	Zemin	4	18.459.000	100%	19.426.000	0%	18.459.000
92	G	1	5	19.286.000	100%	20.296.000	0%	19.286.000
93	G	1	8	19.497.000	100%	20.518.000	0%	19.497.000
94	G	2	9	19.711.000	100%	20.742.000	0%	19.711.000
95	G	2	12	19.927.000	100%	20.969.000	0%	19.927.000
96	G	3	16	20.366.000	100%	21.442.000	0%	20.366.000
97	G	4	20	20.652.000	100%	21.743.000	0%	20.652.000
98	G	5	24	21.180.000	100%	22.301.000	0%	21.180.000
99	G	6	25	21.376.000	100%	22.506.000	0%	21.376.000
100	G	6	26	14.048.000	100%	14.796.000	0%	14.048.000
101	G	6	28	21.610.000	100%	22.752.000	0%	21.610.000
102	G	7	29	21.473.000	100%	22.612.000	0%	21.473.000
103	G	7	30	14.106.000	100%	14.852.000	0%	14.106.000
104	G	7	31	14.106.000	100%	14.852.000	0%	14.106.000
105	G	7	32	21.709.000	100%	22.860.000	0%	21.709.000
Apart Ünite Toplam				Paz. Yak. (TL)	Ağırlık (%)	Kira Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
				2.307.400.000,00		2.429.126.000,00		2.307.400.000,00