

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ SAFRA MAHALLESİ

0 ADA / 13222, 13223 PARSELLER

“Boulevard Sefaköy – 221 Adet Bağımsız Bölüm”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



05.01.2026

RAPOR NO: 2025-SPK-045

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	15
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.....	19
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	19
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	20
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	20
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	21
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.....	22
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.....	22
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	22
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	23
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	23
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	26
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	31
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	31

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	33
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	33
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.....	33
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	34
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	34
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	37
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	37
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	38
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	42
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	42
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	42
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	42
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	42
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	42
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	42
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	43
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmemektedir.)	43
7. SONUÇ	45
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
7.b. Nihai Değer Takdiri	45
8. RAPOR EKLERİ.....	46
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	46
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	46
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	46

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 0 Ada, 13222 ve 13223 Parsellerde bulunan, 221 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Gültepe Mahallesi, Şehit Özgür Güven Caddesi, 0 Ada, 13222 ve 13223 Parseller Küçükçekmece – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	Arı Finansal Kiralama A.Ş. / Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	05.01.2026 / 2025-SPK-045
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
Pazar Değeri	4.024.648.000,00	93.618.237,00	79.774.985,00
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 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**

05.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-SPK-045

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 Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) 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 Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 24.12.2025 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 hükmüne uygun olarak 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 Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	08.01.2025		--	
Rapor No	2024-SPK-014		--	
Değer	3.797.067.000,00 TL (277 Bağımsız Bölüm)		--	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	--	--
	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans 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
Bağcılar - 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 değerleme” 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 Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36/1, Sinpaş Genel Müdürlük Kat: 8
34349 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 53 34 Web : <https://servetgyo.com.tr/>
Kuruluş Tarihi : 18.05.2009
Ödenmiş Sermayesi : 3.250.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, **0 Ada, 13222 ve 13223 Parsellerde** bulunan, 222 adet bağımsız bölümün **pazar değerinin belirlenmesi** için **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye 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 ve 13223 Parsellerde** bulunan, “Arsa” nitelikli ana taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen Sefaköy Boulevard projesinde yer alan 221 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, kamu ve eğitim kurumları bulunmaktadır. Yakın çevrede Biruni Üniversite Hastanesi, Arel Üniversitesi Sefaköy Yerleşkesi, İBB Sefaköy Kapalı Yüzme Havuzu ve Metin And Kütüphanesi, Türkiye Gazeteciler Cemiyeti Ortaokulu, Küçükçekmece Kaymakamlığı ve Atatürk Havalimanı 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/Avçılar 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 örneği “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I			
İl	İstanbul		
İlçe	Küçükçekmece		
Mahalle	Saфра		
Mevkii	Çekmece Yolu		
Pafta No	--		
Zemin Tipi	Kat İrtifakı		
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa		
Ada / Parsel No	0 /13222	0 / 13223	
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	18.584,32 m ²	2.217,30 m ²	

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)							
S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
1	A	99	1.B + 1	Depolu Dükkan	132160931	597/59006	218443/44539520
2	A	2	Zemin	Apart Ünite	132160420	596/58909	130008/44539520
3	A	3	Zemin	Apart Ünite	132160542	596/58910	133562/44539520
4	A	9	2	Apart Ünite	132160890	596/58916	63762/44539520
5	A	11	2	Apart Ünite	132160298	596/58918	87298/44539520
6	A	14	2	Apart Ünite	132160338	596/58921	56482/44539520
7	A	15	2	Apart Ünite	132160350	596/58922	48020/44539520
8	A	17	2	Apart Ünite	132160377	596/58924	72672/44539520
9	A	18	2	Apart Ünite	132160391	596/58925	72948/44539520
10	A	19	2	Apart Ünite	132160405	596/58926	48020/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
11	A	20	2	Apart Ünite	132160435	596/58927	48020/44539520
12	A	21	2	Apart Ünite	132160447	596/58928	48020/44539520
13	A	22	2	Apart Ünite	132160459	596/58929	48020/44539520
14	A	23	2	Apart Ünite	132160473	596/58930	55522/44539520
15	A	26	3	Apart Ünite	132160511	596/58933	100840/44539520
16	A	30	3	Apart Ünite	132160554	596/58937	48883/44539520
17	A	31	3	Apart Ünite	132160563	596/58938	48883/44539520
18	A	33	3	Apart Ünite	132160575	596/58940	74237/44539520
19	A	34	3	Apart Ünite	132160579	596/58941	48883/44539520
20	A	35	3	Apart Ünite	132160583	596/58942	48883/44539520
21	A	37	3	Apart Ünite	132160591	596/58944	48883/44539520
22	A	40	4	Apart Ünite	132160617	596/58947	101076/44539520
23	A	42	4	Apart Ünite	132160623	596/58949	98828/44539520
24	A	44	4	Apart Ünite	132160631	596/58951	59825/44539520
25	A	46	4	Apart Ünite	132160638	596/58953	48883/44539520
26	A	47	4	Apart Ünite	132160641	596/58954	69486/44539520
27	A	48	4	Apart Ünite	132160644	596/58955	69486/44539520
28	A	49	4	Apart Ünite	132160648	596/58956	48883/44539520
29	A	52	4	Apart Ünite	132160676	596/58959	48883/44539520
30	A	53	4	Apart Ünite	132160680	596/58960	56461/44539520
31	A	54	5	Apart Ünite	132160685	596/58961	65655/44539520
32	A	57	5	Apart Ünite	132160697	596/58964	57666/44539520
33	A	59	5	Apart Ünite	132160705	596/58966	49881/44539520
34	A	60	5	Apart Ünite	132160730	596/58967	58287/44539520
35	A	61	5	Apart Ünite	132160736	596/58968	46482/44539520
36	A	62	5	Apart Ünite	132160741	596/58969	57596/44539520
37	A	66	5	Apart Ünite	132160760	596/58973	55201/44539520
38	A	67	5	Apart Ünite	132160766	596/58974	47798/44539520
39	A	68	5	Apart Ünite	132160771	596/58975	55512/44539520
40	A	69	5	Apart Ünite	132160775	596/58976	56326/44539520
41	A	70	5	Apart Ünite	132160798	596/58977	56326/44539520
42	A	71	5	Apart Ünite	132160806	596/58978	56326/44539520
43	A	72	5	Apart Ünite	132160812	596/58979	56326/44539520
44	A	73	5	Apart Ünite	132160816	596/58980	59322/44539520
45	A	74	6	Apart Ünite	132160823	596/58981	65978/44539520
46	A	75	6	Apart Ünite	132160828	596/58982	98537/44539520
47	A	76	6	Apart Ünite	132160830	596/58983	97064/44539520
48	A	78	6	Apart Ünite	132160837	596/58985	97261/44539520
49	A	79	6	Apart Ünite	132160841	596/58986	58739/44539520
50	A	80	6	Apart Ünite	132160864	596/58987	46603/44539520
51	A	81	6	Apart Ünite	132160867	596/58988	103705/44539520
52	A	85	6	Apart Ünite	132160875	597/58992	43591/44539520
53	A	87	7	Apart Ünite	132160882	597/58994	76351/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
54	A	90	7	Apart Ünite	132160909	597/58997	105532/44539520
55	A	93	7	Apart Ünite	132160919	597/59000	51470/44539520
56	A	94	7	Apart Ünite	132160921	597/59001	51622/44539520
57	A	97	7	Apart Ünite	132160927	597/59004	88420/44539520
58	B1	2	Zemin	Apart Ünite	132160421	597/59011	197138/44539520
59	B1	3	Zemin	Apart Ünite	132160543	597/59012	126446/44539520
60	B1	8	1	Apart Ünite	132160846	597/59017	105526/44539520
61	B1	9	2	Apart Ünite	132160892	597/59018	140716/44539520
62	B1	11	2	Apart Ünite	132160300	597/59020	118848/44539520
63	B1	13	3	Apart Ünite	132160327	597/59022	97334/44539520
64	B1	14	3	Apart Ünite	132160339	597/59023	126762/44539520
65	B1	17	4	Apart Ünite	132160378	597/59026	126362/44539520
66	B1	20	5	Apart Ünite	132160436	597/59029	125041/44539520
67	B1	26	7	Apart Ünite	132160512	597/59035	145949/44539520
68	B2	2	Zemin	Apart Ünite	132160423	597/59037	197496/44539520
69	B2	3	1	Apart Ünite	132160544	597/59038	97824/44539520
70	B2	7	2	Apart Ünite	132160784	597/59042	140327/44539520
71	B2	13	4	Apart Ünite	132160328	597/59048	146920/44539520
72	B2	15	5	Apart Ünite	132160352	597/59050	96716/44539520
73	B2	16	5	Apart Ünite	132160365	597/59051	146139/44539520
74	B2	20	7	Apart Ünite	132160437	597/59055	145949/44539520
75	B2	22	7	Apart Ünite	132160461	597/59057	165282/44539520
76	C	1	Zemin	Apart Ünite	132160268	597/59058	134075/44539520
77	C	5	Zemin	Apart Ünite	132160654	597/59062	169654/44539520
78	C	8	1	Apart Ünite	132160850	597/59065	124585/44539520
79	C	10	1	Apart Ünite	132160285	597/59067	104270/44539520
80	C	11	1	Apart Ünite	132160302	597/59068	98332/44539520
81	C	15	2	Apart Ünite	132160353	597/59072	70750/44539520
82	C	16	2	Apart Ünite	132160367	597/59073	84633/44539520
83	C	22	2	Apart Ünite	132160462	597/59079	108643/44539520
84	C	23	2	Apart Ünite	132160480	597/59080	89180/44539520
85	C	24	2	Apart Ünite	132160491	597/59081	89653/44539520
86	C	25	3	Apart Ünite	132160504	597/59082	77827/44539520
87	C	27	3	Apart Ünite	132160524	597/59084	124600/44539520
88	C	28	3	Apart Ünite	132160531	597/59085	102098/44539520
89	C	29	3	Apart Ünite	132160536	597/59086	103194/44539520
90	C	31	3	Apart Ünite	132160564	597/59088	97246/44539520
91	C	36	4	Apart Ünite	132160588	598/59093	98722/44539520
92	C	37	4	Apart Ünite	132160592	598/59094	127306/44539520
93	C	39	4	Apart Ünite	132160600	598/59096	104549/44539520
94	C	43	4	Apart Ünite	132160627	598/59100	102186/44539520
95	C	45	5	Apart Ünite	132160635	598/59102	77220/44539520
96	C	48	5	Apart Ünite	132160645	598/59105	101338/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
97	C	50	5	Apart Ünite	132160669	598/59107	77220/44539520
98	C	51	5	Apart Ünite	132160674	598/59108	96781/44539520
99	C	52	5	Apart Ünite	132160677	598/59109	122881/44539520
100	C	54	5	Apart Ünite	132160687	598/59111	101675/44539520
101	C	56	6	Apart Ünite	132160694	598/59113	95793/44539520
102	C	57	6	Apart Ünite	132160698	598/59114	123243/44539520
103	C	59	6	Apart Ünite	132160707	598/59116	100794/44539520
104	C	60	6	Apart Ünite	132160732	598/59117	76969/44539520
105	C	63	6	Apart Ünite	132160748	598/59120	101999/44539520
106	C	65	7	Apart Ünite	132160758	598/59122	80504/44539520
107	C	68	7	Apart Ünite	132160773	598/59125	107368/44539520
108	C	71	7	Apart Ünite	132160808	598/59128	100513/44539520
109	C	73	7	Apart Ünite	132160819	598/59130	108172/44539520
110	E1	3	Zemin	Apart Ünite	132160547	598/59166	179014/44539520
111	E1	4	Zemin	Apart Ünite	132160610	598/59167	83359/44539520
112	E1	6	1	Apart Ünite	132160720	598/59169	97531/44539520
113	E1	9	1	Apart Ünite	132160899	598/59172	118099/4453952
114	E1	10	2	Apart Ünite	132160287	598/59173	84952/44539520
115	E1	13	3	Apart Ünite	132160331	598/59176	96905/44539520
116	E1	16	4	Apart Ünite	132160369	598/59179	96499/44539520
117	E1	19	5	Apart Ünite	132160411	598/59182	95561/44539520
118	E1	21	6	Apart Ünite	132160452	598/59184	124840/44539520
119	E1	23	6	Apart Ünite	132160482	598/59186	124240/44539520
120	E2	3	1	Apart Ünite	132160548	599/59192	131672/44539520
121	E2	6	2	Apart Ünite	132160722	599/59195	86630/44539520
122	E2	7	2	Apart Ünite	132160790	599/59196	118009/44539520
123	E2	9	3	Apart Ünite	132160901	599/59198	96499/44539520
124	E2	11	4	Apart Ünite	132160306	599/59200	130684/44539520
125	E2	13	4	Apart Ünite	132160332	599/59202	125768/44539520
126	E2	17	6	Apart Ünite	132160384	599/59206	128097/44539520
127	E2	19	6	Apart Ünite	132160412	599/59208	124434/44539520
128	E3	3	Zemin	Apart Ünite	132160549	599/59214	91788/44539520
129	E3	4	Zemin	Apart Ünite	132160612	599/59215	91788/44539520
130	E3	7	Zemin	Apart Ünite	132160792	599/59218	62648/44539520
131	E3	9	Zemin	Apart Ünite	132160903	599/59220	91243/44539520
132	E3	15	1	Apart Ünite	132160357	599/59226	72190/44539520
133	E3	16	1	Apart Ünite	132160372	599/59227	73720/44539520
134	E3	20	1	Apart Ünite	132160443	599/59231	66933/44539520
135	E3	21	2	Apart Ünite	132160455	599/59232	29566/44539520
136	E3	22	2	Apart Ünite	132160466	599/59233	29566/44539520
137	E3	23	2	Apart Ünite	132160483	599/59234	54358/44539520
138	E3	24	2	Apart Ünite	132160495	599/59235	61049/44539520
139	E3	28	2	Apart Ünite	132160533	599/59239	67132/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
140	E3	29	2	Apart Ünite	132160538	599/59240	47399/44539520
141	E3	31	2	Apart Ünite	132160566	599/59242	68586/44539520
142	E3	33	3	Apart Ünite	132160578	599/59244	34979/44539520
143	E3	37	3	Apart Ünite	132160594	599/59248	69612/44539520
144	E3	38	3	Apart Ünite	132160598	599/59249	69513/44539520
145	E3	41	3	Apart Ünite	132160622	599/59252	52646/44539520
146	E3	42	3	Apart Ünite	132160625	599/59253	75378/44539520
147	E3	45	4	Apart Ünite	132160637	599/59256	34979/44539520
148	E3	47	4	Apart Ünite	132160643	599/59258	61164/44539520
149	E3	48	4	Apart Ünite	132160646	599/59259	69275/44539520
150	E3	52	4	Apart Ünite	132160678	599/59263	72253/44539520
151	E3	54	4	Apart Ünite	132160688	599/59265	75644/44539520
152	E3	56	4	Apart Ünite	132160695	599/59267	65890/44539520
153	E3	57	5	Apart Ünite	132160699	599/59268	34688/44539520
154	E3	60	5	Apart Ünite	132160734	599/59271	72111/44539520
155	E3	63	5	Apart Ünite	132160750	599/59274	68712/44539520
156	E3	67	5	Apart Ünite	132160769	599/59278	75558/44539520
157	E3	69	6	Apart Ünite	132160779	599/59280	34688/44539520
158	E3	70	6	Apart Ünite	132160804	599/59281	34688/44539520
159	E3	71	6	Apart Ünite	132160809	599/59282	61233/44539520
160	E3	72	6	Apart Ünite	132160814	599/59283	68967/44539520
161	E3	73	6	Apart Ünite	13216082	599/59284	68649/44539520
162	E3	75	6	Apart Ünite	132160829	599/59286	69153/44539520
163	E3	80	6	Apart Ünite	132160866	600/59291	65394/44539520
164	E3	81	7	Apart Ünite	132160868	600/59292	34807/44539520
165	E3	82	7	Apart Ünite	132160870	600/59293	34807/44539520
166	E3	85	7	Apart Ünite	132160876	600/59296	73873/44539520
167	E3	86	7	Apart Ünite	132160881	600/59297	70225/44539520
168	E3	89	7	Apart Ünite	132160888	600/59300	53468/44539520
169	E3	90	7	Apart Ünite	132160910	600/59301	80485/44539520
170	F1	1	Zemin	Apart Ünite	132160275	600/59304	81477/44539520
171	F1	4	Zemin	Apart Ünite	132160614	600/59307	136762/44539520
172	F1	6	1	Apart Ünite	13216072	600/59309	148157/44539520
173	F1	7	1	Apart Ünite	132160794	600/59310	97966/44539520
174	F1	11	2	Apart Ünite	132160309	600/59314	120313/44539520
175	F1	13	3	Apart Ünite	132160334	600/59316	98303/44539520
176	F1	15	4	Apart Ünite	132160358	600/59318	148927/44539520
177	F1	16	4	Apart Ünite	132160373	600/59319	96905/44539520
178	F1	17	4	Apart Ünite	132160387	600/59320	126019/44539520
179	F1	20	5	Apart Ünite	132160444	600/59323	125458/44539520
180	F1	22	6	Apart Ünite	132160468	600/59325	96308/44539520
181	F1	24	7	Apart Ünite	132160497	600/59327	168903/44539520
182	F1	26	7	Apart Ünite	132160519	600/59329	147956/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13222 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
183	F2	1	Zemin	Apart Ünite	132160277	600/59330	126645/44539520
184	F2	3	1	Apart Ünite	132160551	600/59332	99306/44539520
185	F2	8	3	Apart Ünite	132160860	600/59337	127268/44539520
186	F2	11	4	Apart Ünite	132160310	600/59340	126117/44539520
187	F2	15	5	Apart Ünite	132160359	600/59344	96296/44539520
188	F2	20	7	Apart Ünite	132160445	600/59349	145938/44539520
189	F2	21	7	Apart Ünite	132160457	600/59350	99825/44539520
190	G	1	Zemin	Apart Ünite	132160278	600/59352	104590/44539520
191	G	3	Zemin	Apart Ünite	132160553	600/59354	82690/44539520
192	G	4	Zemin	Apart Ünite	132160616	600/59355	105761/44539520
193	G	5	1	Apart Ünite	132160665	600/59356	88419/44539520
194	G	6	1	Apart Ünite	132160729	600/59357	60826/44539520
195	G	7	1	Apart Ünite	132160796	600/59358	60826/44539520
196	G	8	1	Apart Ünite	132160862	600/59359	89387/44539520
197	G	9	2	Apart Ünite	132160908	600/59360	88419/44539520
198	G	10	2	Apart Ünite	132160293	600/59361	60826/44539520
199	G	11	2	Apart Ünite	132160311	600/59362	60826/44539520
200	G	12	2	Apart Ünite	132160324	600/59363	89387/44539520
201	G	13	2	Apart Ünite	132160337	600/59364	88419/44539520
202	G	14	3	Apart Ünite	132160349	600/59365	60826/44539520
203	G	15	3	Apart Ünite	132160361	600/59366	60826/44539520
204	G	16	3	Apart Ünite	132160376	600/59367	89387/44539520
205	G	17	4	Apart Ünite	132160390	600/59368	88419/44539520
206	G	18	4	Apart Ünite	132160404	600/59369	60826/44539520
207	G	19	4	Apart Ünite	132160418	600/59370	60826/44539520
208	G	20	4	Apart Ünite	132160446	600/59371	89387/44539520
209	G	21	5	Apart Ünite	132160458	600/59372	88419/44539520
210	G	22	5	Apart Ünite	132160470	600/59373	60826/44539520
211	G	23	5	Apart Ünite	132160487	600/59374	60826/44539520
212	G	24	5	Apart Ünite	132160498	600/59375	89387/44539520
213	G	25	6	Apart Ünite	132160510	600/59376	88419/44539520
214	G	26	6	Apart Ünite	132160521	600/59377	60826/44539520
215	G	27	6	Apart Ünite	132160529	600/59378	60826/44539520
216	G	28	6	Apart Ünite	132160534	600/59379	89387/44539520
217	G	29	7	Apart Ünite	132160541	600/59380	100426/44539520
218	G	30	7	Apart Ünite	132160561	600/59381	67982/44539520
219	G	31	7	Apart Ünite	132160567	600/59382	67982/44539520
220	G	32	7	Apart Ünite	132160574	600/59383	101526/44539520

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II (0 ADA 13223 PARSEL)

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
221	--	10	2	Ofis	121951031	550/54360	1827902/44539520

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

“RAPOR EKLERİ” 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
0 Ada 13222 Parsel Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Yönetim Planı : 08/02/2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 12-02-2024 / 8610
0 Ada 13223 Parsel 10 no.lu Bağımsız Bölüm	Beyan: Yönetim Planı : 06/06/2022 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 14-06-2022 / 34160
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
0 Ada 13222 Parsel E3/3 no.lu Bağımsız Bölüm	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
0 Ada 13222 Parsel 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
0 Ada 13223 Parsel 10 no.lu Bağımsız Bölüm	Malik: Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 1759313/1827902 Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi Tarih / Yevmiye: 14-06-2022 / 34160 Malik: Sancak Tül Sanayi A.Ş., Hisse Pay/Payda: 68589/1827902, Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi Tarih / Yevmiye: 14-06-2022 / 34160

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
0 Ada 13222 Parsel A/11 no.lu Bağımsız Bölüm	Beyan: 1/1 hisse üzerine 1/2 hisse oranında satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.797.500 TL, Lehtar: Majid MOBİNİDEHKORDİ: Taghi oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 18-08-2022 / 45997 Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 01-09-2022 / 48381 Beyan: Türk Vatandaşlığı Diğer (Konusu: Beşiktaş 5 Noterliğinin 27/06/2022 tarih 11776 sayı numarası ile onaylı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde sehven yazılan hisse oranlarına ilişkin düzeltme beyannamesi vardır. Tarih / Yevmiye: 05-01-2023 / 1001
0 Ada 13222 Parsel A/14 no.lu Bağımsız Bölüm	Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.950.000 TL, Lehtar: Arman DAVLETYAROV: Ulubay oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 09-06-2022 / 33311 Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 09-06-2022 / 33311
0 Ada 13222 Parsel A/23 no.lu Bağımsız Bölüm	Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.085.000 TL, Lehtar: S R YASMIN: S M kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 30-12-2022 / 73509 Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 30-12-2022 / 73509 Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 6.078.000 TL, Lehtar: S R YASMIN: S M kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 30-12-2022 / 73509 Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 30-12-2022 / 73509
0 Ada 13222 Parsel A/35 no.lu Bağımsız Bölüm	Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.088.550 TL, Lehtar: Vadim IVANOV: Andrey oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 29-06-2022 / 37390 Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 29-06-2022 / 37390
0 Ada 13222 Parsel A/44 no.lu Bağımsız Bölüm	Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.504.000 TL, Lehtar: Emirlan ESENBAEV: Munarbek oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 24-06-2022 / 36510 Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 24-06-2022 / 36510

0 Ada 13222 Parsel A/79 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.108.000 TL, Lehtar: Amr Mohamed Mobarek ELHADDAD: Mohamed oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. • Tarih / Yevmiye: 17-06-2022 / 35062
0 Ada 13222 Parsel C/48 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. • Tarih / Yevmiye: 17-06-2022 / 35062
0 Ada 13222 Parsel E1/19 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8.215.000 TL, Lehtar: Dmitry EGORTSEV: Aleksandr oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. • Tarih / Yevmiye: 10-11-2022 / 61723 • Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. • Tarih / Yevmiye: 10-11-2022 / 61723
0 Ada 13222 Parsel E3/23 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8.355.000 TL, Lehtar: Denis UZOYKIN: Anatoliy oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. • Tarih / Yevmiye: 27-10-2022 / 59338 • Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. • Tarih / Yevmiye: 27-10-2022 / 59338
0 Ada 13222 Parsel E3/24 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.801.000 TL, Lehtar: Ilnur KABIROV: Takhir oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. • Tarih / Yevmiye: 22-06-2022 / 36096 • Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. • Tarih / Yevmiye: 22-06-2022 / 36096
0 Ada 13222 Parsel E3/29 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.646.000 TL, Lehtar: Sara ABDOLLAHI: Ahmad oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. • Tarih / Yevmiye: 24-06-2022 / 36506 • Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. • Tarih / Yevmiye: 24-06-2022 / 36506
0 Ada 13222 Parsel E3/29 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.428.000 TL, Lehtar: Anna LITVINOVA: Grigory kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. • Tarih / Yevmiye: 26-12-2022 / 71194 • Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. • Tarih / Yevmiye: 26-12-2022 / 71194 • Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.953.000 TL, Lehtar: Anna LITVINOVA: Grigory kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. • Tarih / Yevmiye: 26-12-2022 / 71194 • Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. • Tarih / Yevmiye: 26-12-2022 / 71194

0 Ada 13222 Parsel E3/37 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7.598.826,70 TL, Lehtar: Soroush REZAEI: Ali oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 05-05-2023 / 24572
0 Ada 13222 Parsel E3/38 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 05-05-2023 / 24572
0 Ada 13222 Parsel E3/38 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.085.000 TL, Lehtar: S R YASMIN: S M kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 30-12-2022 / 73509
0 Ada 13222 Parsel E3/38 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 30-12-2022 / 73509
0 Ada 13222 Parsel E3/41 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 6.078.000 TL, Lehtar: S R YASMIN: S M kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 30-12-2022 / 73509
0 Ada 13222 Parsel E3/41 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 30-12-2022 / 73509
0 Ada 13222 Parsel E3/41 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.682.000 TL, Lehtar: Takhir KABIROV: Gumer oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 22-06-2022 / 36092
0 Ada 13222 Parsel E3/41 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 22-06-2022 / 36092
0 Ada 13222 Parsel E3/63 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.174.000 TL, Lehtar: Waleed Moh'd A.K. ALSALEH: Moh'd oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 30-12-2022 / 73501
0 Ada 13222 Parsel E3/63 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 30-12-2022 / 73501
0 Ada 13222 Parsel E3/69 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 5.428.000 TL, Lehtar: Anna LITVINOVA: Grigory kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 26-12-2022 / 71194
0 Ada 13222 Parsel E3/69 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 26-12-2022 / 71194
0 Ada 13222 Parsel E3/69 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.953.000 TL, Lehtar: Anna LITVINOVA: Grigory kızı, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 26-12-2022 / 71194
0 Ada 13222 Parsel E3/69 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 26-12-2022 / 71194

0 Ada 13222 Parsel E3/71 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.580.000 TL, Lehtar: Mardon UBAYDULLAEV: Abrar oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 06-07-2022 / 39079 • Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 06-07-2022 / 39079
0 Ada 13222 Parsel E3/89 no.lu Bağımsız Bölüm	• Beyan: Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 3.739.000 TL, Lehtar: Timur KABİROV: Takhir oğlu, Kısıtlı Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 21-07-2022 / 40334 • Beyan: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır. Tarih / Yevmiye: 21-07-2022 / 40334
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ
0 Ada 13222 Parsel Tüm 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 gerekliliklerden kaynaklanan rutin bir uygulama olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- “Riskli yapıdır” beyanı daha önce parseller üzerinde bulunan binalara ilişkin olup güncel değildir.
- 0 Ada 13222 parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine konulan ipotekler hasılat paylaşımı teminatı olarak konulmuştur. Taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
- Satış vaadi sözleşmelerine ilişkin beyanlar bağımsız bölümlerin lehtara devrine ilişkindir.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların (ipotekli bağımsız bölümlerin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

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;
 - 0 Ada 13223 parsel üzerinde bulunan taşınmazların; 14.06.2022,
 - 0 Ada 13222 parsel üzerinde bulunan taşınmazların; 12.02.2024 tarihinde “Kat irtifakı tesisi” suretiyle 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

- Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından gönderilen E-33067842-115.02.01-743862 sayılı yazı ve eklerine göre, üzerinde değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsellerin 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.

- Plan notlarında, Prestij, Hizmet ve İmalat (PHI) alanlarında;
 - “B” rumuzlu alanda; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restoran, yönetim binaları, banka, finans kurumları, uluslararası şirketler, medya kuruluşları, çevreyi kirletici özelliği olmayan 3. Sınıf imalathaneler, show-roomlar, halı sahalar ve katlı otoparkların yer alabileceği,
 - Bina irtifalarının, parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler ve hava mania limitleri doğrultusunda belirlenecek yükseklikleri aşamayacağı,
 - E: 1,75 olduğu,
 - Yeni yapılacak ifrazlarda;
 - Min. Parsel cephesi: 25,00 m,
 - Min. Parsel derinliği: 30,00 m,
 - Min. Parsel alanı: 1.000 m olduğu belirtilmiştir.

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

--

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

- 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.
- Parseller üzerinde gerçekleştirilen projeye ilişkin sözleşme bilgileri aşağıda özetlenmiştir.
 - Arsa sahipleri ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. arasında 03.07.2015 tarihli taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş.’nin 19.11.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.’nin bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından devralınmış ve 20/11/2017 tarih, 253013 sayılı ticaret siciline kaydedilmiştir. Buna göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından imzalanmış olan satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi de Sinpaş GYO A.Ş.’ye devredilmiştir.
 - Sinpaş GYO A.Ş., 16.04.2021 tarihinde rapor konusu parsellere 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.
 - Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre arsa sahipleri arsaların %55 hissesini müteahhit firmaya devretmiş olup karşılığında arsalar üzerinde inşa edilecek projedeki bağımsız bölümlerin %45’ini alacaklardır. Arı Finansal Kiralama A.Ş ile 07.06.2022 tarihli Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi imzalanmış olup hasılat paylaşım sözleşmesi niteliğindeki sözleşmeye göre hasılat paylaşım oranı Servet GYO lehine %53, Arı Finansal Kiralama A.Ş. lehine %47 olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye istinaden konu parselde inşa edilecek taşınmazların tapularının Arı Finansal Kiralama A.Ş.’ne ferağı yapılmış ve taşınmazlar üzerine teminat ipoteği koyulmuştur.
 - Servet GYO A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi 24.04.2023 tarihinde imzalanan fesih sözleşmesi ile sona ermiş ancak tapuların mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinde bırakılmıştır. Bu fesih ile birlikte 13222 ve 13223 parsellerin kat irtifakına konu 55/100 hissesinin tasarruf hakkı fiilen Servet Gayrimenkul yatırım Ortaklığına teslim 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 Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

YAPI RUHSATLARI – 0 ADA 13222 PARSEL							
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 RUHSATI – 0 ADA 13223 PARSEL							
S.No.	Tarih - No	Niteliği	Blok	Yapı Sınıfı	B.B.Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	28.07.2023 - 394	İsim Değ.	--	IV-C	18	9	8.788,00

MİMARİ PROJE – 0 ADA 13222 PARSEL				
S.No.	Tarih	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	17.07.2023	476	10	79.150,38

MİMARİ PROJE – 0 ADA 13223 PARSEL				
S.No.	Tarih	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	07.09.2021	18	9	8.787,79

AÇIKLAMA

• **Mimari Projeler:**

- 0 Ada 13222 Parsel için düzenlenen 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,
- 0 Ada 13223 Parsel için düzenlenen 07.09.2021 tarihli mimari proje; yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 6 kat olmak üzere toplam 9 kat ve 8.787,79 m² inşaat alanı için hazırlanmıştır.

• **Yapı Ruhsatları:**

- Yapı ruhsatları mimari projeler ile uyumludur.

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 denetimi; İkitelli OSB Mahallesi, Giyim Sanatkarları 1A Blok Sokak, Giyim Sanatkarları Ticaret Merkezi Sitesi, 1A Blok, İç Kapı No: 303 Başakşehir / İstanbul adresinde bulunan Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti. 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

Raporumuz değerlemeye konu parseller üzerinde gerçekleştirilen yukarıda bilgileri verilen “Sefaköy Boulevard” projesinde bulunan 277 adet bağımsız bölüme ilişkin olarak hazırlanmıştır. Takdir edilen değerler mevcut proje esas alınarak belirlenmiştir. Farklı bir proje uygulanması ya da mevcut projede değişiklik yapılması durumunda takdir edilen değerler farklı olacaktır. Proje bilgileri Madde 3.g. ve Madde 4.e. de sunulmuştur.

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

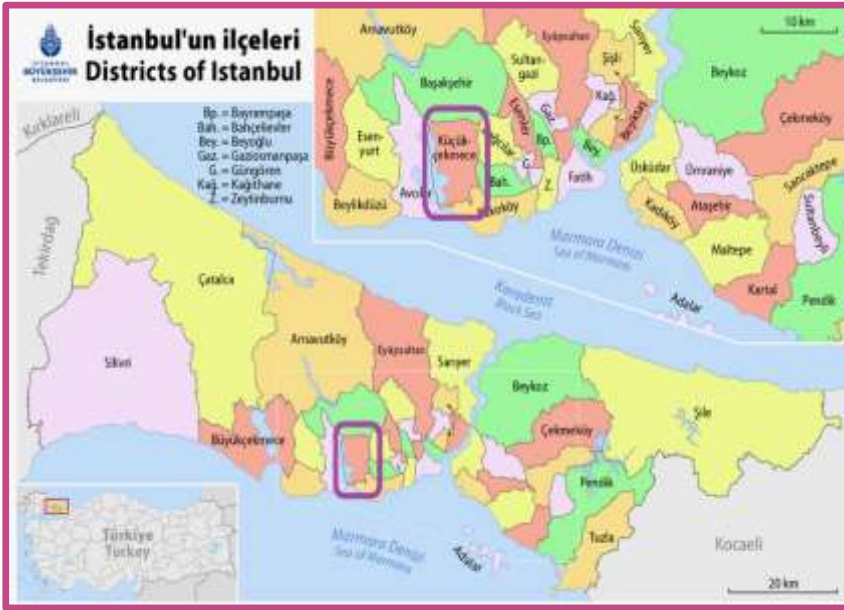
Indices - Göstergeler

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. 4	2024 POP.	ANNUAL CHANGE
1	Tokyo	Japan	37,036,200	37,115,000	-0.21%
2	Delhi	India	34,665,800	33,807,400	2.54%
3	Shanghai	China	30,482,100	29,867,900	2.00%
4	Dhaka	Bangladesh	24,652,900	23,935,700	3%
5	Cairo	Egypt	23,074,200	22,623,900	1.98%
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

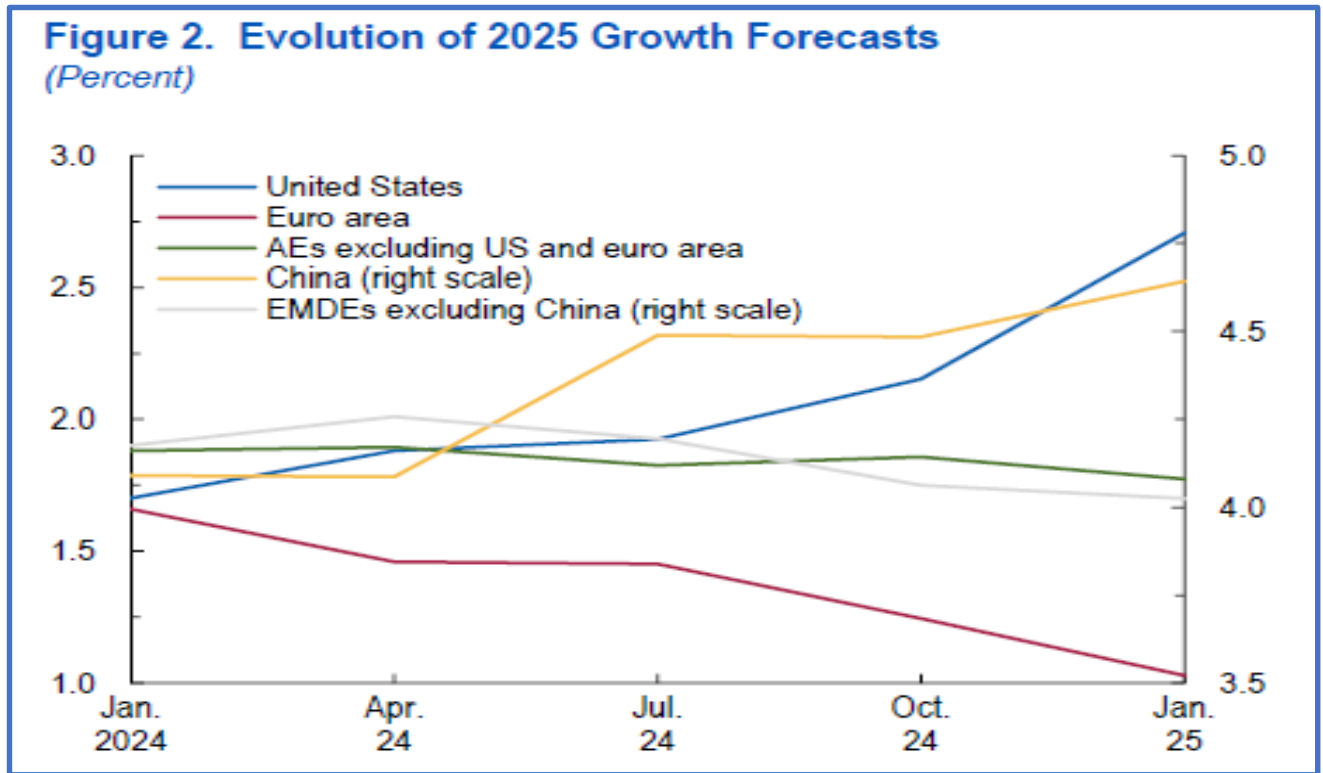
4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

• 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 adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

• Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda⁵;

◦ Küresel ekonominin, ülkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilere ilişkin aşağı yönlü revizyonları dengelemesiyle büyük çaplı değişiklik olmadığını belirtmiştir.

Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca aşağıdaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.



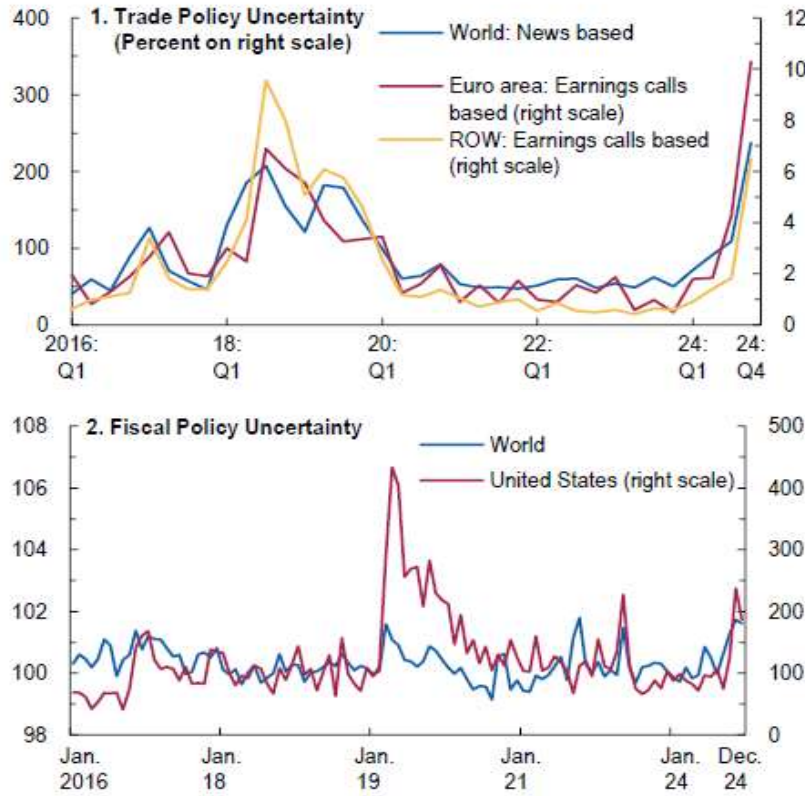
◦ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

◦ Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle birlikte bazı ülkelerde yavaşladığı bazı ülkelerde ise inatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.

⁵ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator

Figure 1. Policy Uncertainty
(Index, unless noted otherwise)



o Ekonomik politikalara ilişkin belirsizliğin belirgin şekilde arttığına işaret edilen raporda (solda sunulan grafikler) buna ilave olarak;

- Artan jeopolitik gerilimlerin emtia fiyatlarında yeni zirvelere yol açabileceği,
- Ukrayna ve Orta Doğu'daki çatışmaların artarak, ticaret yolları ile gıda ve enerji fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği,
- Özellikle emtia ithal eden ülkelerin, artan dolar ve yüksek emtia fiyatlarının stagfasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

• 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.

o 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.

o 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.

• 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.

• 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.

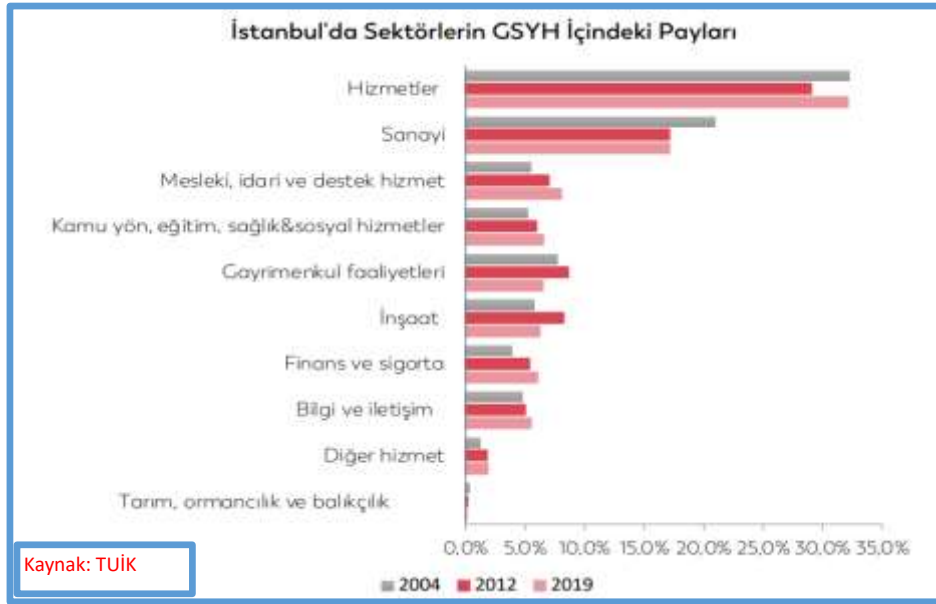
⁶ Global Economic Prospects, January 2025:

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

- 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024'te yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2025 yılsonu tahmini %14'ten %21'e, 2026 yılsonu tahmini ise %9'dan %12'ye revize edilmiştir.⁷ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

- 2019 verilerine göre yaklaşık 232 milyar dolarlık gayri safi hasılası ile dünyanın en önemli ekonomi merkezlerinden biri olan İstanbul Türkiye ekonomisinin %31'ini oluşturmaktadır. Ancak son yıllarda Türkiye geneli ile birlikte İstanbul'un ekonomisinde de gerileme görülmektedir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul İstatistik Ofisi tarafından ortak olarak hazırlanan "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021" başlıklı raporda⁸ 2013 yılında 290 milyar dolar ile en yüksek değerine ulaşan gayri safi hasıla bu tarihten itibaren sürekli azalan bir çizgi izlediğine dikkat çekilmiştir.
- İstanbul Ticaret Odası tarafından 30.12.2022 tarihinde yayımlanan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü"⁹ araştırmasına göre 2022 yılında tek başına 68 şehrin toplamından daha fazla milli gelir üreten İstanbul ekonomisi toplam dış ticaretin %48,7'sini, vergi gelirlerinin ise %48,2'sini üretmiştir.
- 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.
- Ekonomik faaliyetlerin sektörel dağılımına bakıldığında ilk sırada hizmetler sektörünün yer aldığı onu sanayi sektörünün takip ettiği görülmektedir. Gayrimenkul sektörü ise 5. sırada bulunmaktadır.



4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

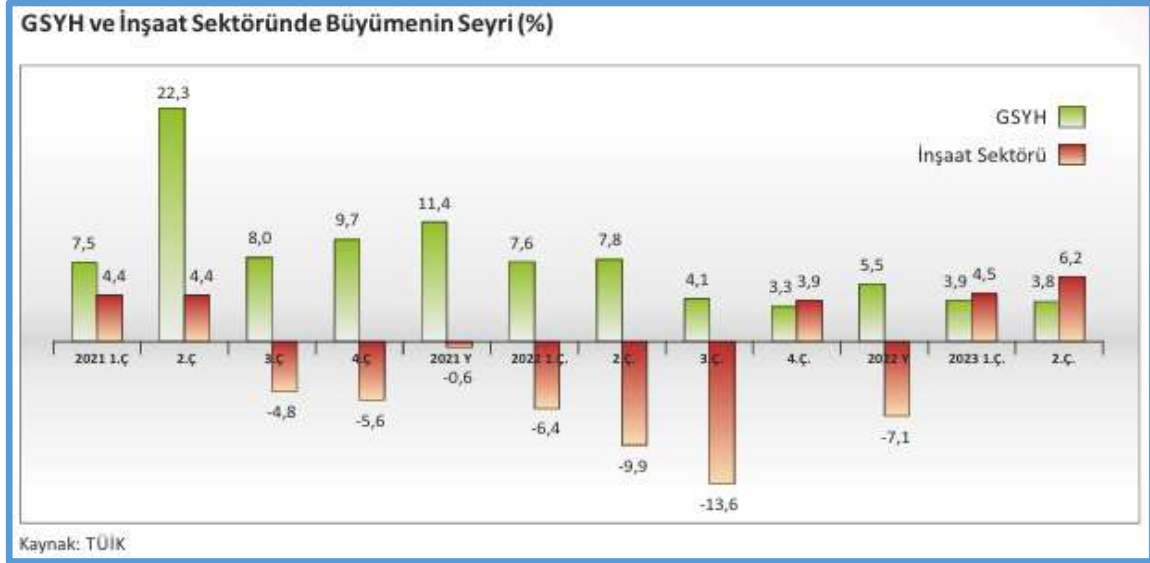
- İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibaren bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

⁷ Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

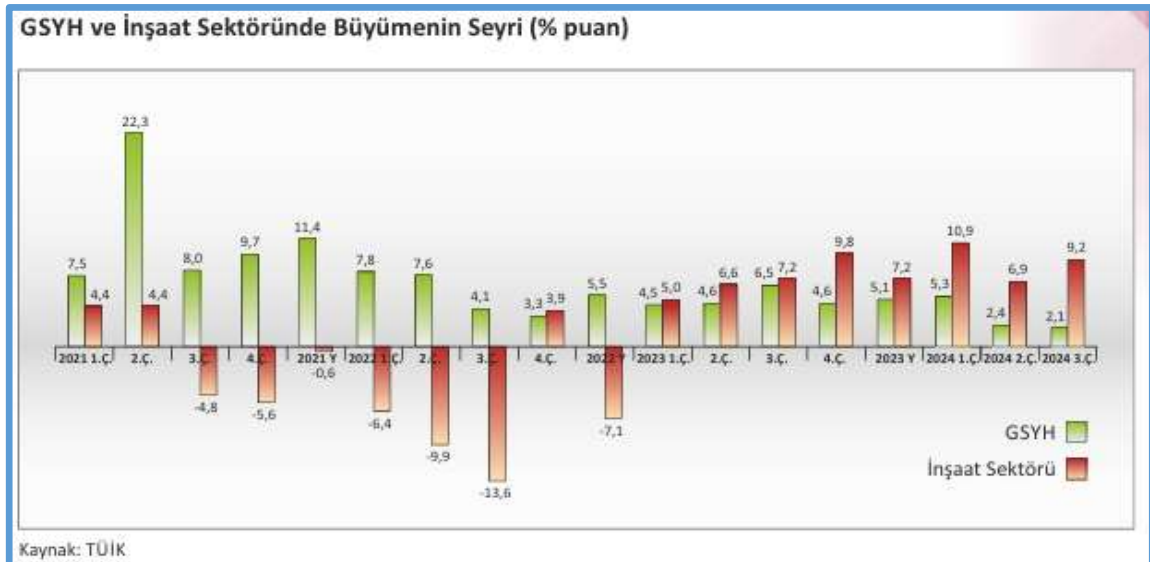
⁸ "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021: son-verilerle-i-istanbul-ekonomisi-2021-1-c-eyrek.pdf (ipa.istanbul)

⁹ İTO: "İstanbul Ekonomisinin 100'ü", 30.12.2022: [İTO | İTO'dan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü" araştırması \(ito.org.tr\)](https://ito.org.tr)

- Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹⁰ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.



- TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “2025’te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹¹ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9’a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)’nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.

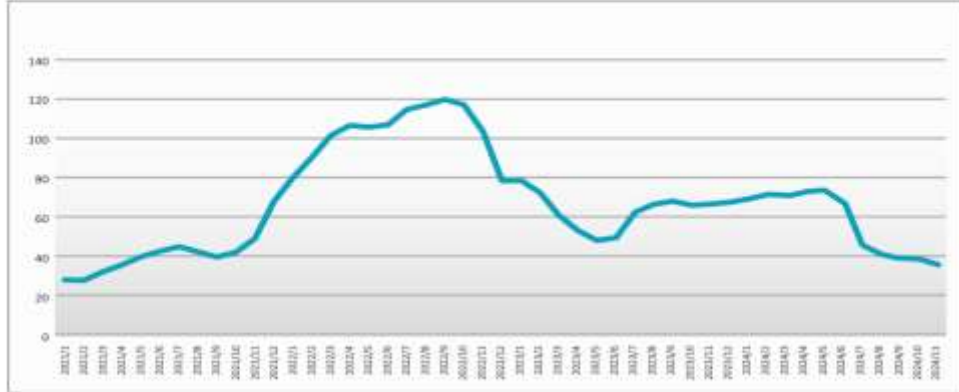


- TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılbaşı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceği işaret etmektedir.

¹⁰ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

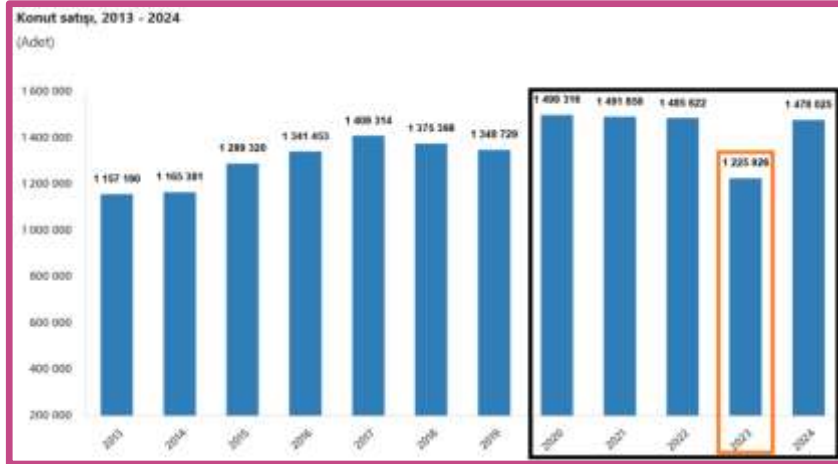
¹¹ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)

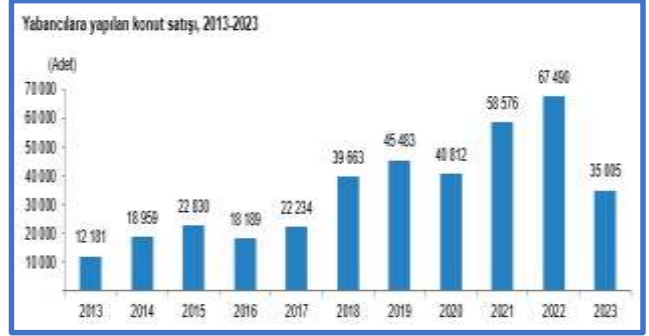
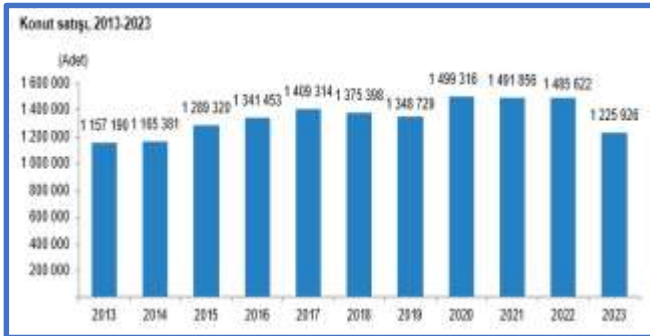


Kaynak: TÜİK

Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹² grafikte de görüleceği üzere; 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.



14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹³’nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.



¹² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

¹³ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://www.gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

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 edilmekte olan “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,
 - 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; 18 ofis şeklindedir.

• Küçükçekmece İlçesinin değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölümü 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁴ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.

• TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup;

- **0 Ada, 13222 no.lu parselin koordinatları (N:40°.9984 E:28°.7952),**
- **0 Ada, 13223 no.lu parselin koordinatları (N:40°.9978 E:28°.7945)'tir.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	3 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 90
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	--
GENEL KULLANIM DURUMU	Apart ünite, Dükkan, Ofis
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 GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme
YAPI NİZAMI	Ayrık
YAPI SINIFI VE GRUBU	4-A / 4-C
KAT ADEDİ	10/2/9
TESİSİN YAŞI	0
TESİSİN TOPLAM İNŞAAT ALANI	87.746,00 m ²

¹⁴ <https://www.insaatim.com/istanbulun-ilceleri-kacinci-derece-deprem-bolgesinde/>

ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Yok
KAPALI OTOPARK	Var
SİĞİNAK	Var

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

Yerinde yapılan incelemede; mevcut durumun mimari projeler, yapı ruhsatları ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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 alınması mecburidir.

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

Ancak; derz, iç ve dış sıva, 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 ve yapı ruhsatları uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir durum olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Proje inşaatı devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

• Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğu; proje tamamlanmış durum değeri, inşaatı devam eden projeye yönelik "İndirgenmiş Nakit Akışları" projeksiyonunda kullanılmak üzere birim m² satış fiyatları ve maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere "arsa" nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin takdir edilmesinde **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

- Emsal analizi bağımsız bölüm brüt alanları üzerinden yapılmış, değerlemeye konu taşınmazla aynı projede yer alan emsallerin brüt alanları mimari projeden alınmış, tahsisli açık alanlar brüt alana dahil edilmemiş, alan düzeltilmesi kapsamında şerefiye uygulanmıştır
- **Apart Ünite Birim m² Pazar Değeri için Emsaller:**
 - Değerleme A Blok 2. katta bulunan, brüt alanı 50,55 m² olan 21 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
 - **Emsal 1: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (536) 707 96 93**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 6. katta bulunan, 50,63 m² alanlı, 1+1 daire 13.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1274296009)

○ **Emsal 2: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (536) 707 96 93**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 4. katta bulunan, 99,68 m² alanlı, 3+1 daire 22.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1271056332)

○ **Emsal 3: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (536) 707 96 93**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 5. katta bulunan, 137,65 m² alanlı, 3+1 daire 28.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1279370904)

○ **Emsal 4: TEMA 2 EMLAK – 0 (530) 150 44 24**

Atakent Mahallesi'nde, Tema İstanbul 2 projesinde, zemin katta bulunan, 139,93 m² alanlı, 2+1 daire 24.200.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1283570508)

○ **Emsal 5: BULUT GAYRİMENKUL– 0 (532) 278 20 41**

Atakent Mahallesi'nde, Tema İstanbul 2 projesinde, 1. katta bulunan, 140,00 m² alanlı, 2+1 daire 22.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1248459796)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	13.500.000,00	22.000.000,00	28.000.000,00	24.200.000,00	22.500.000,00
Alan (m ²)	50,63	99,68	137,65	139,93	140,00
Pazarlık Payı %	-10%	-10%	-5%	-5%	-3%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	3%	3%
Alan %	0%	10%	12%	12%	12%
Konum %	0%	0%	0%	5%	5%
Bulunduğu Kat %	-10%	-5%	-8%	10%	5%
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL/m ²)	213.312,00	209.671,00	201.380,00	216.180,00	196.071,00
ORTALAMA (TL/m ²)	~207.320,00				

• **Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;**

- A Blok 21 no.lu bağımsız bölümün **birim m² pazar değeri; 207.320,00 TL/m²,**
- **220 adet apart ünitenin toplam pazar değeri; 3.938.400.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Bağımsız bölüm bazında pazar değeri tablosu "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

• **Dükkan/Ofis Birim m² Pazar Değeri için Emsaller:**

○ Değerleme A Blok 1. bodrum ve 1. katta bulunan, brüt alanı 183,44 m² olan 99 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölüm için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ **Emsal 1: CLARET REAL ESTATE– 0 (532) 711 05 21**

Kartaltepe Mahallesi'nde, Torkam AVM'de, zemin katta bulunan, 90,00 m² alanlı dükkan; 21.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin, bina yaşı ~2'dir. (sahibinden.com ilan no: 1271071594)

○ **Emsal 2: SEFAKÖY EMLAK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI – 0 (530) 693 27 56**

Kartaltepe Mahallesi'nde, Torkam AVM'de, bodrum katta (metro katı) bulunan, 70,00 m² alanlı dükkan; 15.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin, bina yaşı ~2'dir. (sahibinden.com ilan no: 1285876794)

○ **Emsal 3: KAYI GAYRİMENKUL & İÇ MİMARLIK – 0 (554) 114 01 46**

İnönü Mahallesi'nde, Nivo İstanbul projesinde, 1. katta bulunan, 75,00 m² alanlı dükkan 15.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1271492698)

○ **Emsal 4: TURİYAP YAŞAM BİZİM MAHALLE TEMSİLCİLİĞİ – 0 (531) 249 04 74**

İstasyon Mahallesi'nde, Emlak Konut Bizim Mahalle projesinde, cephesinde zemin katta bulunan, 62,00 m² alanlı dükkan; 14.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Kasım 2026'da yapılacak 3.850.000,00 TL tutarındaki ilave ödeme yaklaşık enflasyon düzeltmesi uygulanarak fiyata eklenmiştir [3.850.000,00 – (3.850.000,00 x 0,22) = ~3.000.000,00 TL]. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1264755482)

○ **Emsal 5: ENERJİ GAYRİMENKUL YATIRIM– 0 (536) 561 13 15**

İstasyon Mahallesi'nde, Emlak Konut Bizim Mahalle projesinde, cephesinde zemin katta bulunan, 54,00 m² alanlı dükkan; 13.700.000,00 TL bedelle satılıktır. Ağustos 2026'da yapılacak 2.700.000,00 TL tutarındaki ilave ödeme yaklaşık enflasyon düzeltmesi uygulanarak fiyata eklenmiştir [2.700.000,00 – (2.700.000,00 x 0,20) = ~2.150.000,00 TL]. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1288283957)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	21.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	17.000.000,00	15.850.000,00
Alan (m ²)	90,00	70,00	75,00	62,00	54,00
Pazarlık Payı %	-3%	-3%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	10%	5%	5%
Alan %	-5%	-10%	-10%	-15%	-15%
Konum %	0%	0%	20%	20%	20%
Bulunduğu Kat %	-5%	10%	0%	-5%	-5%
Marka/Diğer %	5%	5%	5%	0%	0%
Emsal Değer (TL/m ²)	214.667,00	218.571,00	230.000,00	260.484,00	278.843,00
ORTALAMA (TL/m ²)	~240.500,00				

• **Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;**

- 99 no.lu bağımsız bölümün **birim m² pazar değeri; 240.500,00 TL/m²,**
- 1 adet dükkan ve 1 adet ofisin **toplam pazar değeri; 86.248.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Bağımsız bölüm bazında pazar değeri tablosu "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

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

"Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

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

Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar yaklaşımı ile takdir edilen toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda, bağımsız bölüm pazar değerleri "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ – TL)	
219 adet apart ünite	3.938.400.000,00
2 adet dükkan ve ofis	86.248.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri	4.024.648.000,00

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.
- Gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu, 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. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.4. Diğer Veri ve Varsayımlar

--

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

• Apart Ünite Birim m² Pazar Kirası için Emsaller:

○ Değerleme A Blok 2. katta bulunan, brüt alanı 50,55 m² olan 21 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ Emsal analizi bağımsız bölüm brüt alanları üzerinden yapılmış, değerlemeye konu taşınmazla aynı projede yer alan emsallerin brüt alanları mimari projeden alınmış, tahsisli açık alanlar brüt alana dahil edilmemiş, alan düzeltmesi kapsamında şerefiye uygulanmıştır.

○ Emsal 1: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (536) 707 96 93

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 5. katta bulunan, 56,45 m² alanlı, 1+1 daire; aylık 55.000,00 TL bedelle kiralıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1277806149)

○ Emsal 2: FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ – 0 (536) 707 96 93

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 5. katta bulunan, 56,46 m² alanlı, 1+1 daire; aylık 55.000,00 TL bedelle kiralıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1281620590)

○ Emsal 3: Fuat S.

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 5. katta bulunan, 61,73 m² alanlı, 1+1 daire; aylık 65.000,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1288011077)

○ Emsal 4: ÇELİK BROKERS ESTATE AGENCY – 0 (546) 970 70 55

Atakent Mahallesi'nde, Tema İstanbul 2 projesinde, zemin katta bulunan, 110,00 m² alanlı, 2+1 daire; aylık 95.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1281594324)

○ Emsal 5: METE GAYRİMENKUL – 0 (536) 515 10 95

Atakent Mahallesi'nde, Tema İstanbul 2 projesinde, zemin katta bulunan, 110,00 m² alanlı, 2+1 daire; aylık 100.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1113660005)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	55.000,00	55.000,00	65.000,00	95.000,00	100.000,00
Alan (m ²)	56,45	56,46	61,73	110,00	110,00
Pazarlık Payı %	-2%	-2%	-3%	-5%	-10%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	3%	3%
Alan %	0%	0%	0%	5%	5%
Konum %	0%	0%	0%	5%	5%
Bulunduğu Kat %	-5%	-5%	-5%	10%	10%
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL/m ²)	906,00	906,00	969,00	1.019,00	1.027,00
ORTALAMA (TL/m ²)	~965,00				

• Yapılan inceleme neticesinde, **kira değeri analizi ile**; A Blok 21 no.lu bağımsız bölümün **birim m² pazar kirası**; **~965,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **920,00 TL/m²** olarak takdir edilmiştir,

• Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın toplam değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: $1 / 19 = \sim 5,26\%$).

• Sonuç olarak, kira değeri analizi ile apart ünitelerin;

- Toplam aylık pazar kirası; **17.490.074,76 TL,**
- Toplam pazar değeri; **3.987.746.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

• Dükkan/Ofis Birim m² Pazar Kirası için Emsaller:

○ Değerleme A Blok 1. bodrum ve 1. katta bulunan, brüt alanı 183,44 m² olan 99 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölüm için ayrıca şerefiye uygulanmıştır

○ **Emsal 1: YALÇIN GROUP – 0 (531) 276 50 95**

Halkalı Merkez Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 50,00 m² alanlı dükkan; aylık 85.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1285678582)

○ **Emsal 2: OKSİJEN GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI – 0 (507) 023 17 17**

Atakent Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 165,00 m² alanlı dükkan; aylık 190.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1286824168)

○ **Emsal 3: KAYI GAYRİMENKUL & İÇ MİMARLIK – 0 (544) 551 58 55**

İnönü Mahallesi'nde, Nivo İstanbul projesinde, 1. katta bulunan, 75,00 m² alanlı dükkan; aylık 65.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1271472378)

○ **Emsal 4: GR GRUP EMLAK ve DANIŞMANLIK – 0 (553) 766 56 21**

İstasyon Mahallesi'nde, Emlak Konut Bizim Mahalle projesinde, cephesinde zemin katta bulunan, 134,00 m² (zemin: 101,00 m², depo: 33,00 m²) alanlı dükkan; aylık 150.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1279194552)

○ Emsal 5: TURYAP YAŞAM BİZİM MAHALLE TEMSİLCİLİĞİ – 0 (542) 845 21 63

İstasyon Mahallesi'nde, Emlak Konut Bizim Mahalle projesinde, cephesinde zemin katta bulunan, 60,00 m² alanlı dükkan; aylık 80.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1223804883)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	85.000,00	190.000,00	65.000,00	150.000,00	80.000,00
Alan (m ²)	50,00	165,00	75,00	134,00	60,00
Pazarlık Payı %	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	3%	10%	5%	5%
Alan %	-15%	0%	-10%	-5%	-15%
Konum %	10%	20%	20%	20%	20%
Bulunduğu Kat %	-10%	-5%	0%	-5%	-5%
Marka Değeri %	5%	5%	5%	0%	0%
Emsal Değer (TL/m ²)	1.360,00	1.359,00	1.040,00	1.231,00	1.333,00
ORTALAMA (TL/m ²)	~1.260,00				

- Yapılan inceleme neticesinde, kira değeri analizi ile; 99 no.lu bağımsız bölümün birim m² pazar kirası; ~1.260,00 TL/m² hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak 1.200,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir,
- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın toplam değer tespitinde kira çarpanı 19 yıl (228 ay) olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26).

- Sonuç olarak, kira değeri analizi ile dükkan ve ofislerin;
 - Toplam aylık pazar kirası; 430.782,38 TL,
 - Toplam pazar değeri; 98.218.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.
- Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri analizi ile takdir edilen toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda, bağımsız bölüm pazar değerleri "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ – TL)	
219 adet apart ünite	3.987.746.000,00
2 adet dükkan ve ofis	98.218.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri	4.085.964.000,00

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

--

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

--

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

--

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine 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; mevcut “karma” nitelikli 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 Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden apart üniteler için ~%1,25, işyerleri için ~%13,88 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdirinde; 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 değerler esas alınmıştır (%100 ağırlık verilmiştir). Ulaşılan nihai gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

(TL)	Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri Analizi
Pazar Değeri	4.024.648.000,00	4.085.964.000,00
Ağırlık	100%	0%
Nihai Pazar Değeri	4.024.648.000,00	

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 Gereklere 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 gereklere 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 gerekliliklerden kaynaklanan rutin bir uygulama olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- “Riskli yapıdır” beyanı daha önce parseller üzerinde bulunan binalara ilişkin olup güncel değildir.
- 0 Ada 13222 parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine konulan ipotekler hasılat paylaşımı teminatı olarak konulmuştur. Taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
- Satış vaadi sözleşmelerine ilişkin beyanlar bağımsız bölümlerin lehtara devrine ilişkindir.
- 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 ilgili 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 – b’de**; GYO’ların “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 taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup kat mülkiyeti tesis süreci devam etmektedir. Kat mülkiyeti tesis edilen bağımsız bölümlerin “bina” süreci devam eden bağımsız bölümlerin “proje” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – c’de**; GYO’ların “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.

○ 0 Ada 13222 parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine konulan ipotekler hasılat paylaşımı teminatı olarak konulmuştur.

○ 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” hükmü bulunmaktadır.

○ Bu kapsamda değerlemeye konu taşınmazların **GYO portföyünde bulunabileceği**, ancak başka bir GYO portföyüne alınabilmesi için söz konusu ipoteklerin kaldırılması gerektiği değerlendirilmektedir.

6.h.2. III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne 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 fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı niteliktedir. Kat mülkiyeti tesis edilen bağımsız bölümlerin “bina” başlığı altında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

- “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – c’de** “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda Tebliğin;
 - Portföye alma konusunda; GYF’lere, GYO’larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda,
 - “Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar” başlıklı Madde 19 – 1 – c’ye yaptığı atıf ile; “söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşamayacağı” sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu madde kapsamında; **değerlemeye konu taşınmazların %30 sınırının aşılması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**
- “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 2 – a’da** “Hiçbir şekilde gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Ancak, gayrimenkul projelerine yatırım bakımından üçüncü fıkra hükümleri saklıdır.”,
 - Üçüncü fıkra ise; “Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir” hükmü yer almaktadır. Bu nedenle; değerlemeye konu taşınmazların **Madde 18 – 2 – a kapsamında;** Kat mülkiyeti tesis edilen bağımsız bölümlerin **halihazırda, diğer bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tesis süreci tamamlandıktan sonra “bina” başlığı altında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**
- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;
 - “Bina/Proje” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,
 - Satış vaadi sözleşmesi bulunmayan taşınmazların;
 - İpotekli bağımsız bölümlerin; ipoteklerin kaldırılması koşuluyla başka GYO portföyüne,
 - İpotekli gayrimenkul ve bunlara dayalı hakların toplam fon büyüklüğünün %30’unu aşmaması koşuluyla (Kat mülkiyeti tesis edilen bağımsız bölümlerin halihazırda, diğer bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tesis süreci tamamlandıktan sonra) GYF 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 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.

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Pazar Değeri	4.024.648.000,00	93.618.237,00	79.774.985,00
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

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

*** Ekleriyle birlikte 269 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. 05.01.2026

Saygılarımızla,

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

- Pazar Değeri Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Mimari Projeler
- 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)	Abdülaziz DALGIÇ Gayrimenkul Değ. Uzmanı (Lisans No: 403652)	Fatma KÜPELİ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

PAZAR DEĞERİ / PAZAR KİRAŞI TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri Pazar Yak. (TL)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/m ²)	Yıllık Kira (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri Kira Analizi (TL)
1	A	Z	2	100,05	197.500,00	19.760.000,00	875,00	87.543,75	1.050.525,00	19.960.000,00
2	A	Z	3	100,63	197.500,00	19.874.000,00	875,00	88.051,25	1.056.615,00	20.076.000,00
3	A	2	9	59,43	207.320,00	12.321.000,00	920,00	54.675,60	656.107,20	12.466.000,00
4	A	2	11	88,42	207.000,00	18.303.000,00	920,00	81.346,40	976.156,80	18.547.000,00
5	A	2	14	57,27	207.320,00	11.873.000,00	920,00	52.688,40	632.260,80	12.013.000,00
6	A	2	15	50,55	207.320,00	10.480.000,00	920,00	46.506,00	558.072,00	10.603.000,00
7	A	2	17	75,10	207.000,00	15.546.000,00	920,00	69.092,00	829.104,00	15.753.000,00
8	A	2	18	75,10	207.000,00	15.546.000,00	920,00	69.092,00	829.104,00	15.753.000,00
9	A	2	19	50,55	207.320,00	10.480.000,00	920,00	46.506,00	558.072,00	10.603.000,00
10	A	2	20	50,55	207.320,00	10.480.000,00	920,00	46.506,00	558.072,00	10.603.000,00
11	A	2	21	50,55	207.320,00	10.480.000,00	920,00	46.506,00	558.072,00	10.603.000,00
12	A	2	22	50,55	207.320,00	10.480.000,00	920,00	46.506,00	558.072,00	10.603.000,00
13	A	2	23	53,15	207.320,00	11.019.000,00	920,00	48.898,00	586.776,00	11.149.000,00
14	A	3	26	100,05	210.500,00	21.061.000,00	935,00	93.546,75	1.122.561,00	21.329.000,00
15	A	3	30	50,55	212.000,00	10.717.000,00	940,00	47.517,00	570.204,00	10.834.000,00
16	A	3	31	50,55	212.000,00	10.717.000,00	940,00	47.517,00	570.204,00	10.834.000,00
17	A	3	33	75,10	211.500,00	15.884.000,00	940,00	70.594,00	847.128,00	16.095.000,00
18	A	3	34	50,55	212.000,00	10.717.000,00	940,00	47.517,00	570.204,00	10.834.000,00
19	A	3	35	50,55	212.000,00	10.717.000,00	940,00	47.517,00	570.204,00	10.834.000,00
20	A	3	37	50,55	212.000,00	10.717.000,00	940,00	47.517,00	570.204,00	10.834.000,00
21	A	4	40	100,63	214.500,00	21.585.000,00	952,00	95.799,76	1.149.597,12	21.842.000,00
22	A	4	42	100,63	214.500,00	21.585.000,00	952,00	95.799,76	1.149.597,12	21.842.000,00
23	A	4	44	57,24	215.500,00	12.335.000,00	958,00	54.835,92	658.031,04	12.503.000,00
24	A	4	46	50,55	215.500,00	10.894.000,00	958,00	48.426,90	581.122,80	11.041.000,00
25	A	4	47	70,38	215.000,00	15.132.000,00	955,00	67.212,90	806.554,80	15.325.000,00
26	A	4	48	70,38	215.000,00	15.132.000,00	955,00	67.212,90	806.554,80	15.325.000,00
27	A	4	49	50,55	215.500,00	10.894.000,00	958,00	48.426,90	581.122,80	11.041.000,00
28	A	4	52	50,55	215.500,00	10.894.000,00	958,00	48.426,90	581.122,80	11.041.000,00
29	A	4	53	53,15	215.500,00	11.454.000,00	958,00	50.917,70	611.012,40	11.609.000,00
30	A	5	54	63,56	220.500,00	14.015.000,00	980,00	62.288,80	747.465,60	14.202.000,00
31	A	5	57	55,87	220.500,00	12.319.000,00	980,00	54.752,60	657.031,20	12.484.000,00
32	A	5	59	47,41	220.500,00	10.454.000,00	980,00	46.461,80	557.541,60	10.593.000,00
33	A	5	60	56,47	220.500,00	12.452.000,00	980,00	55.340,60	664.087,20	12.618.000,00
34	A	5	61	44,18	220.500,00	9.742.000,00	980,00	43.296,40	519.556,80	9.872.000,00
35	A	5	62	55,76	220.500,00	12.295.000,00	980,00	54.644,80	655.737,60	12.459.000,00
36	A	5	66	48,58	220.500,00	10.712.000,00	980,00	47.608,40	571.300,80	10.855.000,00
37	A	5	67	46,17	220.500,00	10.180.000,00	980,00	45.246,60	542.959,20	10.316.000,00
38	A	5	68	48,85	220.500,00	10.771.000,00	980,00	47.873,00	574.476,00	10.915.000,00
39	A	5	69	49,89	220.500,00	11.001.000,00	980,00	48.892,20	586.706,40	11.147.000,00
40	A	5	70	49,89	220.500,00	11.001.000,00	980,00	48.892,20	586.706,40	11.147.000,00

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri Pazar Yak. (TL)	Birim Kira (TL/m²)	Aylık Kira (TL/m²)	Yıllık Kira (TL/m²)	Taşınmaz Değeri Kira Analizi (TL)
41	A	5	71	49,89	220.500,00	11.001.000,00	980,00	48.892,20	586.706,40	11.147.000,00
42	A	5	72	49,89	220.500,00	11.001.000,00	980,00	48.892,20	586.706,40	11.147.000,00
43	A	5	73	52,49	220.500,00	11.574.000,00	980,00	51.440,20	617.282,40	11.728.000,00
44	A	6	74	61,63	224.500,00	13.836.000,00	998,00	61.506,74	738.080,88	14.024.000,00
45	A	6	75	100,63	224.000,00	22.541.000,00	995,00	100.126,85	1.201.522,20	22.829.000,00
46	A	6	76	100,05	224.000,00	22.411.000,00	995,00	99.549,75	1.194.597,00	22.697.000,00
47	A	6	78	96,74	224.000,00	21.670.000,00	995,00	96.256,30	1.155.075,60	21.946.000,00
48	A	6	79	57,24	224.500,00	12.850.000,00	998,00	57.125,52	685.506,24	13.025.000,00
49	A	6	80	48,20	224.500,00	10.821.000,00	998,00	48.103,60	577.243,20	10.968.000,00
50	A	6	81	112,80	224.000,00	25.267.000,00	995,00	112.236,00	1.346.832,00	25.590.000,00
51	A	6	85	45,03	224.500,00	10.109.000,00	998,00	44.939,94	539.279,28	10.246.000,00
52	A	7	87	65,61	226.000,00	14.828.000,00	1.005,00	65.938,05	791.256,60	15.034.000,00
53	A	7	90	89,36	225.500,00	20.151.000,00	1.000,00	89.360,00	1.072.320,00	20.374.000,00
54	A	7	93	45,03	226.000,00	10.177.000,00	1.005,00	45.255,15	543.061,80	10.318.000,00
55	A	7	94	46,81	226.000,00	10.579.000,00	1.005,00	47.044,05	564.528,60	10.726.000,00
56	A	7	97	82,45	225.500,00	18.592.000,00	1.000,00	82.450,00	989.400,00	18.799.000,00
57	B1	Z	2	153,07	196.000,00	30.002.000,00	870,00	133.170,90	1.598.050,80	30.363.000,00
58	B1	Z	3	99,68	197.500,00	19.687.000,00	875,00	87.220,00	1.046.640,00	19.886.000,00
59	B1	1	8	107,77	201.500,00	21.716.000,00	895,00	96.454,15	1.157.449,80	21.992.000,00
60	B1	2	9	147,32	206.000,00	30.348.000,00	915,00	134.797,80	1.617.573,60	30.734.000,00
61	B1	2	11	130,52	206.000,00	26.887.000,00	915,00	119.425,80	1.433.109,60	27.229.000,00
62	B1	3	13	99,68	210.500,00	20.983.000,00	935,00	93.200,80	1.118.409,60	21.250.000,00
63	B1	3	14	137,61	210.000,00	28.898.000,00	932,00	128.252,52	1.539.030,24	29.242.000,00
64	B1	4	17	137,61	214.000,00	29.449.000,00	950,00	130.729,50	1.568.754,00	29.806.000,00
65	B1	5	20	137,61	219.000,00	30.137.000,00	972,00	133.756,92	1.605.083,04	30.497.000,00
66	B1	7	26	130,52	225.000,00	29.367.000,00	1.000,00	130.520,00	1.566.240,00	29.759.000,00
67	B2	Z	2	153,07	196.000,00	30.002.000,00	870,00	133.170,90	1.598.050,80	30.363.000,00
68	B2	1	3	99,68	202.000,00	20.135.000,00	895,00	89.213,60	1.070.563,20	20.341.000,00
69	B2	2	7	147,32	206.000,00	30.348.000,00	915,00	134.797,80	1.617.573,60	30.734.000,00
70	B2	4	13	153,07	214.000,00	32.757.000,00	950,00	145.416,50	1.744.998,00	33.155.000,00
71	B2	5	15	99,68	219.500,00	21.880.000,00	975,00	97.188,00	1.166.256,00	22.159.000,00
72	B2	5	16	153,07	219.000,00	33.522.000,00	972,00	148.784,04	1.785.408,48	33.923.000,00
73	B2	7	20	130,52	225.000,00	29.367.000,00	1.000,00	130.520,00	1.566.240,00	29.759.000,00
74	B2	7	22	147,32	225.000,00	33.147.000,00	1.000,00	147.320,00	1.767.840,00	33.589.000,00
75	C	Z	1	93,86	198.000,00	18.584.000,00	880,00	82.596,80	991.161,60	18.832.000,00
76	C	Z	5	124,60	197.000,00	24.546.000,00	875,00	109.025,00	1.308.300,00	24.858.000,00
77	C	1	8	124,60	201.500,00	25.107.000,00	895,00	111.517,00	1.338.204,00	25.426.000,00
78	C	1	10	100,59	202.000,00	20.319.000,00	895,00	90.028,05	1.080.336,60	20.526.000,00
79	C	1	11	93,86	202.000,00	18.960.000,00	895,00	84.004,70	1.008.056,40	19.153.000,00
80	C	2	15	67,04	207.320,00	13.899.000,00	920,00	61.676,80	740.121,60	14.062.000,00
81	C	2	16	83,77	207.000,00	17.340.000,00	920,00	77.068,40	924.820,80	17.572.000,00
82	C	2	22	109,69	206.500,00	22.651.000,00	918,00	100.695,42	1.208.345,04	22.959.000,00

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri Pazar Yak. (TL)	Birim Kira (TL/m²)	Aylık Kira (TL/m²)	Yıllık Kira (TL/m²)	Taşınmaz Değeri Kira Analizi (TL)
83	C	2	23	88,38	207.000,00	18.295.000,00	920,00	81.309,60	975.715,20	18.539.000,00
84	C	2	24	88,84	207.000,00	18.390.000,00	920,00	81.732,80	980.793,60	18.635.000,00
85	C	3	25	72,03	211.500,00	15.234.000,00	940,00	67.708,20	812.498,40	15.437.000,00
86	C	3	27	124,60	210.000,00	26.166.000,00	932,00	116.127,20	1.393.526,40	26.477.000,00
87	C	3	28	100,01	210.500,00	21.052.000,00	935,00	93.509,35	1.122.112,20	21.320.000,00
88	C	3	29	100,59	210.500,00	21.174.000,00	935,00	94.051,65	1.128.619,80	21.444.000,00
89	C	3	31	93,86	210.500,00	19.758.000,00	935,00	87.759,10	1.053.109,20	20.009.000,00
90	C	4	36	93,86	214.500,00	20.133.000,00	952,00	89.354,72	1.072.256,64	20.373.000,00
91	C	4	37	124,60	214.000,00	26.664.000,00	950,00	118.370,00	1.420.440,00	26.988.000,00
92	C	4	39	100,59	214.500,00	21.577.000,00	952,00	95.761,68	1.149.140,16	21.834.000,00
93	C	4	43	100,01	214.500,00	21.452.000,00	952,00	95.209,52	1.142.514,24	21.708.000,00
94	C	5	45	72,03	220.000,00	15.847.000,00	978,00	70.445,34	845.344,08	16.062.000,00
95	C	5	48	100,01	219.500,00	21.952.000,00	975,00	97.509,75	1.170.117,00	22.232.000,00
96	C	5	50	72,03	220.000,00	15.847.000,00	978,00	70.445,34	845.344,08	16.062.000,00
97	C	5	51	93,86	219.500,00	20.602.000,00	975,00	91.513,50	1.098.162,00	20.865.000,00
98	C	5	52	124,60	219.500,00	27.350.000,00	975,00	121.485,00	1.457.820,00	27.699.000,00
99	C	5	54	100,59	219.500,00	22.080.000,00	975,00	98.075,25	1.176.903,00	22.361.000,00
100	C	6	56	93,86	224.000,00	21.025.000,00	995,00	93.390,70	1.120.688,40	21.293.000,00
101	C	6	57	124,60	223.500,00	27.848.000,00	992,00	123.603,20	1.483.238,40	28.182.000,00
102	C	6	59	100,59	224.000,00	22.532.000,00	995,00	100.087,05	1.201.044,60	22.820.000,00
103	C	6	60	72,03	224.500,00	16.171.000,00	998,00	71.885,94	862.631,28	16.390.000,00
104	C	6	63	100,01	224.000,00	22.402.000,00	995,00	99.509,95	1.194.119,40	22.688.000,00
105	C	7	65	67,04	225.500,00	15.118.000,00	1.000,00	67.040,00	804.480,00	15.285.000,00
106	C	7	68	88,38	225.500,00	19.930.000,00	1.000,00	88.380,00	1.060.560,00	20.151.000,00
107	C	7	71	83,77	225.500,00	18.890.000,00	1.000,00	83.770,00	1.005.240,00	19.100.000,00
108	C	7	73	88,38	225.500,00	19.930.000,00	1.000,00	88.380,00	1.060.560,00	20.151.000,00
109	E1	Z	3	131,56	196.000,00	25.786.000,00	870,00	114.457,20	1.373.486,40	26.096.000,00
110	E1	Z	4	71,95	199.000,00	14.318.000,00	885,00	63.675,75	764.109,00	14.518.000,00
111	E1	1	6	99,69	202.000,00	20.137.000,00	895,00	89.222,55	1.070.670,60	20.343.000,00
112	E1	1	9	130,53	201.000,00	26.237.000,00	892,00	116.432,76	1.397.193,12	26.547.000,00
113	E1	2	10	87,96	207.000,00	18.208.000,00	920,00	80.923,20	971.078,40	18.450.000,00
114	E1	3	13	99,69	210.500,00	20.985.000,00	935,00	93.210,15	1.118.521,80	21.252.000,00
115	E1	4	16	99,69	214.500,00	21.384.000,00	952,00	94.904,88	1.138.858,56	21.638.000,00
116	E1	5	19	99,69	219.500,00	21.882.000,00	975,00	97.197,75	1.166.373,00	22.161.000,00
117	E1	6	21	137,65	223.500,00	30.765.000,00	992,00	136.548,80	1.638.585,60	31.133.000,00
118	E1	6	23	131,56	223.500,00	29.404.000,00	992,00	130.507,52	1.566.090,24	29.756.000,00
119	E2	1	3	141,97	201.000,00	28.536.000,00	892,00	126.637,24	1.519.646,88	28.873.000,00
120	E2	2	6	87,96	207.000,00	18.208.000,00	920,00	80.923,20	971.078,40	18.450.000,00
121	E2	2	7	130,53	206.000,00	26.889.000,00	915,00	119.434,95	1.433.219,40	27.231.000,00
122	E2	3	9	99,69	210.500,00	20.985.000,00	935,00	93.210,15	1.118.521,80	21.252.000,00
123	E2	4	11	141,97	214.000,00	30.382.000,00	950,00	134.871,50	1.618.458,00	30.751.000,00
124	E2	4	13	137,65	214.000,00	29.457.000,00	950,00	130.767,50	1.569.210,00	29.815.000,00

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri Pazar Yak. (TL)	Birim Kira (TL/m²)	Aylık Kira (TL/m²)	Yıllık Kira (TL/m²)	Taşınmaz Değeri Kira Analizi (TL)
125	E2	6	17	141,97	223.500,00	31.730.000,00	992,00	140.834,24	1.690.010,88	32.110.000,00
126	E2	6	19	137,65	223.500,00	30.765.000,00	992,00	136.548,80	1.638.585,60	31.133.000,00
127	E3	Z	3	12,54	200.000,00	2.509.000,00	890,00	11.162,97	133.955,67	2.545.000,00
128	E3	Z	4	75,32	198.000,00	14.913.000,00	880,00	66.281,60	795.379,20	15.112.000,00
129	E3	Z	7	50,86	199.000,00	10.121.000,00	885,00	45.011,10	540.133,20	10.263.000,00
130	E3	Z	9	75,38	198.000,00	14.925.000,00	885,00	66.711,30	800.535,60	15.210.000,00
131	E3	1	15	75,77	202.500,00	15.343.000,00	900,00	68.193,00	818.316,00	15.548.000,00
132	E3	1	16	76,06	202.500,00	15.402.000,00	900,00	68.454,00	821.448,00	15.608.000,00
133	E3	1	20	64,00	203.000,00	12.992.000,00	900,00	57.600,00	691.200,00	13.133.000,00
134	E3	2	21	29,68	208.500,00	6.188.000,00	925,00	27.454,00	329.448,00	6.260.000,00
135	E3	2	22	29,68	208.500,00	6.188.000,00	925,00	27.454,00	329.448,00	6.260.000,00
136	E3	2	23	58,17	207.320,00	12.060.000,00	920,00	53.516,40	642.196,80	12.202.000,00
137	E3	2	24	66,59	207.320,00	13.805.000,00	920,00	61.262,80	735.153,60	13.968.000,00
138	E3	2	28	68,57	207.320,00	14.216.000,00	920,00	63.084,40	757.012,80	14.383.000,00
139	E3	2	29	46,00	207.320,00	9.537.000,00	920,00	42.320,00	507.840,00	9.649.000,00
140	E3	2	31	67,43	207.320,00	13.980.000,00	920,00	62.035,60	744.427,20	14.144.000,00
141	E3	3	33	34,27	212.500,00	7.282.000,00	945,00	32.385,15	388.621,80	7.384.000,00
142	E3	3	37	75,32	211.500,00	15.930.000,00	940,00	70.800,80	849.609,60	16.143.000,00
143	E3	3	38	75,32	211.500,00	15.930.000,00	940,00	70.800,80	849.609,60	16.143.000,00
144	E3	3	41	50,86	212.000,00	10.782.000,00	940,00	47.808,40	573.700,80	10.900.000,00
145	E3	3	42	75,38	211.500,00	15.943.000,00	940,00	70.857,20	850.286,40	16.155.000,00
146	E3	4	45	34,27	217.000,00	7.437.000,00	965,00	33.070,55	396.846,60	7.540.000,00
147	E3	4	47	65,48	215.500,00	14.111.000,00	958,00	62.729,84	752.758,08	14.302.000,00
148	E3	4	48	75,32	215.000,00	16.194.000,00	955,00	71.930,60	863.167,20	16.400.000,00
149	E3	4	52	76,06	215.000,00	16.353.000,00	955,00	72.637,30	871.647,60	16.561.000,00
150	E3	4	54	75,38	215.000,00	16.207.000,00	955,00	71.987,90	863.854,80	16.413.000,00
151	E3	4	56	64,00	215.500,00	13.792.000,00	958,00	61.312,00	735.744,00	13.979.000,00
152	E3	5	57	34,27	221.000,00	7.574.000,00	980,00	33.584,60	403.015,20	7.657.000,00
153	E3	5	60	75,32	220.000,00	16.570.000,00	978,00	73.662,96	883.955,52	16.795.000,00
154	E3	5	63	75,77	220.000,00	16.669.000,00	978,00	74.103,06	889.236,72	16.895.000,00
155	E3	5	67	75,38	220.000,00	16.584.000,00	978,00	73.721,64	884.659,68	16.809.000,00
156	E3	6	69	34,27	225.500,00	7.728.000,00	1.000,00	34.270,00	411.240,00	7.814.000,00
157	E3	6	70	34,27	225.500,00	7.728.000,00	1.000,00	34.270,00	411.240,00	7.814.000,00
158	E3	6	71	65,48	224.500,00	14.700.000,00	998,00	65.349,04	784.188,48	14.900.000,00
159	E3	6	72	75,32	224.500,00	16.909.000,00	998,00	75.169,36	902.032,32	17.139.000,00
160	E3	6	73	75,32	224.500,00	16.909.000,00	998,00	75.169,36	902.032,32	17.139.000,00
161	E3	6	75	75,77	224.500,00	17.010.000,00	998,00	75.618,46	907.421,52	17.241.000,00
162	E3	6	80	64,00	224.500,00	14.368.000,00	998,00	63.872,00	766.464,00	14.563.000,00
163	E3	7	81	29,68	227.000,00	6.737.000,00	1.010,00	29.976,80	359.721,60	6.835.000,00
164	E3	7	82	29,68	227.000,00	6.737.000,00	1.010,00	29.976,80	359.721,60	6.835.000,00
165	E3	7	85	66,59	226.000,00	15.049.000,00	1.005,00	66.922,95	803.075,40	15.258.000,00
166	E3	7	86	66,59	226.000,00	15.049.000,00	1.005,00	66.922,95	803.075,40	15.258.000,00

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri Pazar Yak. (TL)	Birim Kira (TL/m²)	Aylık Kira (TL/m²)	Yıllık Kira (TL/m²)	Taşınmaz Değeri Kira Analizi (TL)
167	E3	7	89	46,00	226.000,00	10.396.000,00	1.005,00	46.230,00	554.760,00	10.540.000,00
168	E3	7	90	67,43	226.000,00	15.239.000,00	1.005,00	67.767,15	813.205,80	15.451.000,00
169	F1	Z	1	71,91	199.000,00	14.310.000,00	885,00	63.640,35	763.684,20	14.510.000,00
170	F1	Z	4	107,77	197.500,00	21.285.000,00	875,00	94.298,75	1.131.585,00	21.500.000,00
171	F1	1	6	153,07	201.000,00	30.767.000,00	892,00	136.538,44	1.638.461,28	31.131.000,00
172	F1	1	7	99,68	202.000,00	20.135.000,00	895,00	89.213,60	1.070.563,20	20.341.000,00
173	F1	2	11	130,52	206.000,00	26.887.000,00	915,00	119.425,80	1.433.109,60	27.229.000,00
174	F1	3	13	99,68	210.500,00	20.983.000,00	935,00	93.200,80	1.118.409,60	21.250.000,00
175	F1	4	15	153,07	214.000,00	32.757.000,00	950,00	145.416,50	1.744.998,00	33.155.000,00
176	F1	4	16	99,68	214.500,00	21.381.000,00	952,00	94.895,36	1.138.744,32	21.636.000,00
177	F1	4	17	137,61	214.000,00	29.449.000,00	950,00	130.729,50	1.568.754,00	29.806.000,00
178	F1	5	20	137,61	219.000,00	30.137.000,00	972,00	133.756,92	1.605.083,04	30.497.000,00
179	F1	6	22	99,68	224.000,00	22.328.000,00	995,00	99.181,60	1.190.179,20	22.613.000,00
180	F1	7	24	147,32	225.000,00	33.147.000,00	1.000,00	147.320,00	1.767.840,00	33.589.000,00
181	F1	7	26	130,52	225.000,00	29.367.000,00	1.000,00	130.520,00	1.566.240,00	29.759.000,00
182	F2	Z	1	99,68	197.500,00	19.687.000,00	875,00	87.220,00	1.046.640,00	19.886.000,00
183	F2	1	3	99,68	202.000,00	20.135.000,00	895,00	89.213,60	1.070.563,20	20.341.000,00
184	F2	3	8	137,61	210.000,00	28.898.000,00	932,00	128.252,52	1.539.030,24	29.242.000,00
185	F2	4	11	137,61	214.000,00	29.449.000,00	950,00	130.729,50	1.568.754,00	29.806.000,00
186	F2	5	15	99,68	219.500,00	21.880.000,00	975,00	97.188,00	1.166.256,00	22.159.000,00
187	F2	7	20	130,52	225.000,00	29.367.000,00	1.000,00	130.520,00	1.566.240,00	29.759.000,00
188	F2	7	21	87,95	225.500,00	19.833.000,00	1.000,00	87.950,00	1.055.400,00	20.053.000,00
189	G	Z	1	85,70	198.000,00	16.969.000,00	880,00	75.416,00	904.992,00	17.195.000,00
190	G	Z	3	60,98	199.000,00	12.135.000,00	885,00	53.967,30	647.607,60	12.305.000,00
191	G	Z	4	86,66	198.000,00	17.159.000,00	880,00	76.260,80	915.129,60	17.387.000,00
192	G	1	5	88,55	202.500,00	17.931.000,00	900,00	79.695,00	956.340,00	18.170.000,00
193	G	1	6	58,05	203.000,00	11.784.000,00	900,00	52.245,00	626.940,00	11.912.000,00
194	G	1	7	58,05	203.000,00	11.784.000,00	900,00	52.245,00	626.940,00	11.912.000,00
195	G	1	8	89,52	202.500,00	18.128.000,00	900,00	80.568,00	966.816,00	18.370.000,00
196	G	2	9	88,55	207.000,00	18.330.000,00	920,00	81.466,00	977.592,00	18.574.000,00
197	G	2	10	58,05	207.320,00	12.035.000,00	920,00	53.406,00	640.872,00	12.177.000,00
198	G	2	11	58,05	207.320,00	12.035.000,00	920,00	53.406,00	640.872,00	12.177.000,00
199	G	2	12	89,52	207.000,00	18.531.000,00	920,00	82.358,40	988.300,80	18.778.000,00
200	G	2	13	88,55	207.000,00	18.330.000,00	920,00	81.466,00	977.592,00	18.574.000,00
201	G	3	14	58,05	212.000,00	12.307.000,00	940,00	54.567,00	654.804,00	12.441.000,00
202	G	3	15	58,05	212.000,00	12.307.000,00	940,00	54.567,00	654.804,00	12.441.000,00
203	G	3	16	89,52	211.500,00	18.933.000,00	940,00	84.148,80	1.009.785,60	19.186.000,00
204	G	4	17	88,55	214.500,00	18.994.000,00	952,00	84.299,60	1.011.595,20	19.220.000,00
205	G	4	18	58,05	215.500,00	12.510.000,00	958,00	55.611,90	667.342,80	12.680.000,00
206	G	4	19	58,05	215.500,00	12.510.000,00	958,00	55.611,90	667.342,80	12.680.000,00
207	G	4	20	89,52	214.500,00	19.202.000,00	952,00	85.223,04	1.022.676,48	19.431.000,00
208	G	5	21	88,55	220.000,00	19.481.000,00	978,00	86.601,90	1.039.222,80	19.745.000,00

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri Pazar Yak. (TL)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/m ²)	Yıllık Kira (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri Kira Analizi (TL)
209	G	5	22	58,05	220.500,00	12.800.000,00	980,00	56.889,00	682.668,00	12.971.000,00
210	G	5	23	58,05	220.500,00	12.800.000,00	980,00	56.889,00	682.668,00	12.971.000,00
211	G	5	24	89,52	220.000,00	19.694.000,00	978,00	87.550,56	1.050.606,72	19.962.000,00
212	G	6	25	88,55	224.500,00	19.879.000,00	998,00	88.372,90	1.060.474,80	20.149.000,00
213	G	6	26	58,05	225.000,00	13.061.000,00	1.000,00	58.050,00	696.600,00	13.235.000,00
214	G	6	27	58,05	225.000,00	13.061.000,00	1.000,00	58.050,00	696.600,00	13.235.000,00
215	G	6	28	89,52	224.500,00	20.097.000,00	998,00	89.340,96	1.072.091,52	20.370.000,00
216	G	7	29	88,55	225.500,00	19.968.000,00	1.000,00	88.550,00	1.062.600,00	20.189.000,00
217	G	7	30	58,05	226.000,00	13.119.000,00	1.005,00	58.340,25	700.083,00	13.302.000,00
218	G	7	31	58,05	226.000,00	13.119.000,00	1.005,00	58.340,25	700.083,00	13.302.000,00
219	G	7	32	89,52	225.500,00	20.187.000,00	1.000,00	89.520,00	1.074.240,00	20.411.000,00
Apart Ünite Toplam				Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri Pazar Yak. (TL)	Ort. Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/m ²)	Yıllık Kira (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri Kira Analizi (TL)
				18.448,21	213.484,10	3.938.400.000,00	948,06	17.490.074,76	209.880.897,15	3.987.746.000,00

S.No	Blok	Kat	BB.No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri Pazar Yak. (TL)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/m ²)	Yıllık Kira (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri Kira Analizi (TL)
220	A	1.B, 1	99	183,44	240.500,00	44.117.000,00	1.200,00	220.128,00	2.641.536,00	50.189.000,00
221	--	2	10	191,50	220.000,00	42.131.000,00	1.100,00	210.654,38	2.527.852,53	48.029.000,00
İşyeri Toplam				183,44	180.320,00	44.117.000,00	1.200,00	220.128,00	2.641.536,00	50.189.000,00