

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ
ÇAKMAK MAHALLESİ,
2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER
2434 ADA 2-11 PARSELLER,
2435 ADA 4-5-15 PARSELLER
2437 ADA 3 PARSEL
2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	SNP-1910077
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNASKENT MAHALLESİ, 2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER, 2434 ADA 2-11 PARSEL, 2435 ADA 4-5-15 PARSELLER, 2437 ADA 3 PARSEL, 2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ 2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER, 2434 ADA 2-11 PARSEL, 2435 ADA 4-5-15 PARSEL, 2437 ADA 3 PARSELLER, 2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLER ÜMRANIYE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT-Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 14 adet taşınmazın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki hisselerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 14 adet taşınmazda Sinpaş GYO A.Ş.'nin hisselerinin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1910077 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan rapor bilgileri aşağıdadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1211014	SNP-1703004	SNP-1810022
Rapor Tarihi	28.12.2012	12.07.2017	08.01.2019
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 15 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 21 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 15 ADET PARSEL
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT - A.Ali YERTUT	Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT	Ozan ALDOĞAN- Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	134.920.000	479.334.629	239.331.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

ADA	PARSEL	MALİKİ	NİTELİĞİ	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (M²)	HİSSE PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (M²)	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE	CİLT	SAYFA
2432	5	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	5.918,68	30187	/	60000	2.977,79	25.05.2018	15731	1	46
2432	6	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	5.210,90	84714	/	240000	1.839,32	24.02.2014	6064	1	47
					12357	/	80000	804,89	20.03.2018	8284		
					7	/	9600	3,80	09.07.2018	20586		
					1497	/	10000	780,07	15.11.2018	33411		
2432	7	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	5.336,94	26831	/	240000	596,65	24.02.2014	6064	1	48
					1079	/	12000	479,88	20.03.2018	8284		
					7603	/	240000	169,07	28.03.2018	9305		
					311	/	60000	27,66	28.03.2018	9305		
					959384333	/	2668470000	1.918,77	17.06.2019	17703		
2432	8	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	6.187,41	95933	/	240000	2.473,24	24.02.2014	6064	1	50
					4871	/	40000	753,47	20.03.2018	8284		
					2053	/	16000	793,92	21.06.2019	18392		
2434	2	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	7.272,30	114310	/	240000	3.463,74	24.02.2014	6064	1	68
					4421	/	240000	133,96	20.03.2018	8284		
					41011	/	240000	1.242,68	09.05.2019	13943		
2434	11	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	9.451,46	57853	/	80000	6.834,94	20.03.2018	8284	1	78
2435	4	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	4.647,08	1	/	1	4.647,08	20.03.2018	8284	1	81
2435	5	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	6.059,59	6966431	/	12000000	3.517,81	18.07.2018	21746	1	82
2435	15	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	5.000,00	56833	/	80000	3.552,06	15.11.2018	33407	1	85
					93	/	2000	232,50	06.12.2018	35541		
2437	3	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	1.179,41	64742	/	240000	318,16	24.02.2014	6064	1	89
					132781	/	240000	652,51	20.03.2018	8284		
2433	4	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA (Sosyal)	3.807,35	192809	/	240000	3.058,71	24.02.2014	6064	1	55
					6279	/	80000	298,83	20.03.2018	8284		
					26413	/	240000	419,01	11.09.2019	27561		
2433	5	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA (Yönetim)	1.983,19	57614	/	240000	476,08	24.02.2014	6064	1	56
					23407	/	240000	193,42	20.03.2018	8284		
					20397	/	80000	505,64	17.06.2019	17703		
2433	6	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA (Sağlık Tesis Alanı)	2821,16	34529	/	240000	405,88	24.02.2014	6064	1	60
					3337	/	120000	78,45	20.03.2018	8284		
					31	/	30000	2,92	20.03.2018	8284		
					917	/	240000	10,78	20.03.2018	8284		
					11533	/	45000	723,03	21.06.2019	18392		
2433	7	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA (TAY)	718,24	172183	/	240000	515,29	24.02.2014	6064	1	65
					5987	/	80000	53,75	20.03.2018	8284		
TOPLAM				65.593,71				44.955,76				

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 22.10.2019 tarih ile Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınarak, Sinpaş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiştir. İlgili belgeler ekte sunulmaktadır.

2433 ada 4 parsel üzerinde;

Beyan:

* Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır 04/03/2005 Say 656

* Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır (Ümr Sulh Huk.Mahk 2004/542 Esas Dos. 04/03/2005 Sayı 654 ile.

* Ümraniye Sulh Hukuk Mahk. 2004/546 E.Say. Dos.İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04/03/2005 Sayı 658

İrtifak:

* 1868,72 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

* 921,21 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 192809 / 240000 hissesi üzerinde;

*Beyan: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiyeliştir.

*İhtiyati Tedbir: 30/05/2013 tar. 16461 yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08/05/2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı.(30/05/2013-16461)

6279 / 80000 hisse üzerinde;

*İhtiyati Tedbir: 30/05/2013 tar. 16461 yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08/05/2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı.(30/05/2013-16461)

* Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 21/07/2017 Tarih 2013/ 242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) 27/07/2017 tarih ve 22143 yevmiyeliştir.

2433 ada 5 parsel üzerinde;

İrtifak:

* 1134,34 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

* 70,46 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde;

Beyan:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/09/2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiyeliştir.

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 11/09/2012 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 18/12/2012 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

* İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas sayılı dosyası (22/08/2012-22055)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 23407/240000 hissesi üzerinde;

Şerh:

- * İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 11/09/2012 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)
- * İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 18/12/2012 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)
- * İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 12. Asliye Hukuk Mah.nin 2013/242 Esas sayılı dosyası (30/05/2013-16461)

2433 ada 6 parsel üzerinde:

İrtifak:

- * 982,81 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde;

Beyan:

- * Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (20/09/2012-24397)

Şerh:

- * İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012-22055)
- * İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)
- * İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 3337/120000 hissesi üzerinde;

Şerh:

- * İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/532 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012-22074)
- * İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)
- * İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)
- * İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 12.Asliye Hukuk Mah.nin 2013/242 esas say.dos (30/05/2013-16461)
- * İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16/06/2014 tarih 2012/519 esas sayılı mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:İhtiyati tedbis: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesinin16/06/2014 tarih 2012/519 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Çakmak Mah. 2429 ada 1 parselin 13/2400 hissesi, 2426 ada 1 parselin 15/2400 hissesi, 2424 ada 1 parselin 8/2400 hisseleri davacılar Zekiye Şahin Alan, Hüseyin Erdemoğlu vekili tarafından davalılar adına açılan tapu iptali ve tescil davası sonuna kadar 3. kişilere devir ve temlikinin önlenmesi))(19/06/2014-21216)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31/30000 hissesi üzerinde;

Şerh:

- * Kat Karşılığı Satış Vaadi:28/07/2004 yev:9331 (hisselerinin %70 inde Metin Yeşilyurt ve Bor Konut Yeşilyurt Toplu Konut Yapı Tic.Ltd.Şti.lehine)(28/07/2004-9331)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 917/240000 hissesi üzerinde;

Beyan:

- * İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 02/01/2015 Tarih 2014/388 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (15/01/2015-1202)

Şerh:

- * Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 10/05/2016 Tarih 2014/388 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) (12/05/2016-15167)

2433 ada 7 parsel üzerinde;

Beyan:

* Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/546 E.) (04/03/2005-658)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin tümü üzerinde;

Şerh:

* 0,99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 Krş. bedel ile 132,67 m² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri) (28/12/2016-38919)

2432 ada 5 parsel üzerinde;

Beyan:

* İstanbul Anadolu 6. Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 27/04/2017 Tarih 2017/311 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (05/05/2017-13841)

* İstanbul Anadolu 6.Sul Hukuk Mahkemesi Nin 23/10/2017 Tarih 2017/311 Es. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (02/11/2017-31631)

2432 ada 6 parsel üzerinde;

Beyan:

* 6306 sayılı yasa gereğince riskli yapıdır. (25.06.2019/18816)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 84714/240000 hissesi üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 esas sayılı dosyası (22/08/2012-22055)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 12357/80000 hissesi üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/531 esas sayılı dosyası (22/08/2012-22084)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/541 esas sayılı dosyası (22/08/2012-22064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 7/9600 hissesi üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Haciz : Samsun 9.İcra Dairesi nin 29/06/2018 Tarih 2018/67521 Esas Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 48009.11 TL . (Alacaklı : Ayhan Gönül)(02/07/2018-19682)

2432 ada 7 parsel üzerinde;

Beyan:

* İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 24/04/2017 Tarih 2017/316 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (15/05/2017-14856)

*6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (30/05/2019 - 16556)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 26831/240000 Üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08.05.2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1079/120000 Üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08.05.2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461)

* Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 21/07/2017 Tarih 2013/ 242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) 27/07/2017 tarih ve 22143 yevmiyelidir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 7603/240000 ve 311/60000 hisseleri Üzerinde:

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 13. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 15/02/2013 Tarih 2013/65 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (01/03/2013-6366)

Beyan:

* Diğer Beyanların Tesis Diğer (Konusu: 2013/65 Esas sayılı Tedbir kararına göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş veya Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına devri halinde terkini mevcuttur.) Tarih:10/02/2017 Sayı: 2013/516 (Başlama Tarihi: 2) İSTANBUL ANADOLU 30. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ (20/02/2017-5146)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 311/60000 hisse Üzerinde:

Şerh:

* İhtiyati Tedbir:İst.Anadolu 23.Asliye Hukuk Mah 2013/766 Esas (19/04/2013-12110)

* ihtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Çakmak Mah.2429 Ada 1 Parselin 13/2400 Hissesi,2426 Ada 1 Parselin 15/2400 Hissesi,2424 Ada 1 Parselin 8/2400 Hisseleri Davacılar Zekiye Şahin Alan,Hüseyin Erdemoğlu Vekili Tarafından Davalılar Adına Açılan Tapu İptali Ve Tescil Davası Sonuna Kadar 3. Kişilere Devir Ve Temlikinin Önlenmesi) (19.06.2014 - 21216)

2432 ada 8 parsel üzerinde;

Beyan:

* İstanbul Anadolu 11. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 02/05/2017 Tarih 2017/310 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-i Şuyu Davası Açılmıştır. (10/05/2017-14327)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde;

***Beyan:**

Ümraniye 2. Asliye Huku Mahkemesi nin 11/09/2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(20/09/2012-24397)

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

4871 / 40000 hissesi üzerinde;

Şerh:

*İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/532 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012-22074)

*İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

*İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

2434 ada 2 parsel üzerinde;**Beyan:**

* Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)

* İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 24/04/2017 Tarih 2017/317 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (15/05/2017-14804)

İrtifak:

3295 m² lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 114310/240000 Hissesi Üzerinde;**Beyan:**

* Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiyelidir.

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2 Asliye Hukuk Mahkemesine nin 18/12/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: -) (31.12.2012 - 35254)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 4421/240000 Hissesi Üzerinde;**Şerh:**

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesine nin 18/12/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: -) (31.12.2012 - 35254)

* İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Çakmak Mah.2429 Ada 1 Parselin 13/2400 Hissesi,2426 Ada 1 Parselin 15/2400 Hissesi,2424 Ada 1 Parselin 8/2400 Hisseleri Davacılar Zekiye Şahin Alan,Hüseyin Erdemoğlu Vekili Tarafından Davalılar Adına Açılan Tapu İptali Ve Tescil Davası Sonuna Kadar 3. Kişilere Devir Ve Temlikinin Önlenmesi) (19.06.2014 - 21216)

2434 ada 11 parsel üzerinde;**Beyan:**

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04/03/2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk Mah. 2004/542 E) (04/03/2005 - 654)

* Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04/03/2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04/03/2005 - 658)

İrtifak:

* 3404,53 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

* 3253,10 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

2435 ada 4 parsel üzerinde;**İrtifak:**

*8,98 M2 Lik Kısımda TEİAŞ Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

*929,04 M2 Lik Kısımda TEİAŞ Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

2435 ada 5 parsel üzerinde;**Beyan**

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/542 E) (04.03.2005 - 654)

*İstanbul Anadolu 6.Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 15/12/2014 Tarih 2014/850 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (24.12.2014 - 43843)

İrtifak

*120,12 M² lik Kısımda TEİAŞ Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

2435 ada 15 parsel üzerinde;**Beyan**

* İstanbul Anadolu 20. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 03/05/2017 Tarih 2017/306 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (22/05/2017-15455)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 93/2000 Hissesi Üzerinde;**Şerh:**

*Necla Hıraoğlu Haciz: 25/09/2002 Tarih Yev: 8091 (25/09/2002 - 8091)

(Sinpaş GYO A.Ş.'nin hisse edinim tarihi 06.12.2018 olup, haciz şerhinin eski malike ait olduğu görülmüştür.)

2437 ada 3 parsel üzerinde;**Beyan:**

* Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)

* Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/542 E.) (04/03/2005-654)

* İstanbul Anadolu 6.Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 11/01/2018 Tarih 2017/954 Es Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (02/02/2018-3100)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 64742/240000 Hissesi Üzerinde;**Şerh:**

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1 Asliye Hukuk Mah. nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012-22055)

Tebliğ'in 22-1-c ve j maddeleri açısından irdelendiğinde, değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait hisseler üzerinde ipotek bulunmamakta olup, üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerlendirme konusu parsellerde müşterinin sahip olduğu hisselerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**2432 ada 5 parsel:**

30187/60000 pay 25/05/2018 tarih 15731 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2432 ada 6 parsel:

84714/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İmar İşlemi, 12357/80000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması İşlemi, 7/9600 pay 09/07/2018 tarih 20586 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemi, 1497/100000 pay 15/11/2018 tarih 33411 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2432 ada 7 parsel:

1080059/8539104 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 1079/12000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 21580/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2432 ada 8 parsel:

29226/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 17221/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 4871/40000 pay 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2433 ada 4 parsel:

192809/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İmar İşlemi, 6279/80000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşlemi, 26413/240000 pay 11/09/2019 tarih 27561 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2433 ada 5 parsel:

48089/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 23407/240000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 23407/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi, 20397/80000 pay 17/06/2019 tarih 17703 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2433 ada 6 parsel:

2251/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 6674/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 31/30000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 917/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 pay SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 7367/38400 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 pay 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi, 11533/45000 pay 21/06/2019 tarih 18392 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Bir. işlemi yapılmıştır.

2433 ada 7 parsel:

5987/80000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2434 ada 2 parsel:

114310/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İmar İşlemi, 4421/240000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi, **41011/240000 pay** 09/05/2019 tarih 13943 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış+Birleştirme işlemi yapılmıştır.

2434 ada 11 parsel:

1361/9600 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2435 ada 4 parsel:

12637/60000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2435 ada 5 parsel:

6966431/12000000 pay 18/07/2018 tarih 21746 yevmiye ile SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. İşlemi yapılmıştır.

2435 ada 15 parsel:

56833/80000 pay 15/11/2018 tarih 33407 yevmiye ile SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. İşlemi, 93/2000 pay 06/12/2018 tarih 35541 yevmiye ile SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Trampa işlemi yapılmıştır. yapılmıştır.

2437 ada 3 parsel:

132781/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 07.11.2019 tarihli imar durumu yazılarına göre;

Değerleme konusu 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-11 parsel, 2435 ada 4-5-15 parseller, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4-5-6-7 parseller; 21.12.2015 tarih onanlı Ümraniye ilçesi Site Mahallesi, 37 Pafta 2435-2434 Adalar ve 2434 Adanın Güneyinde Yer Alan park alanının bir kısmına ilişkin Uygulama İmar Plan Değişikliği ve 21.06.2011 tarih onanlı Ümraniye, Site Mahallesi, 37 Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Parsellere ait imar koşulları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları rapor ekinde verilmiştir.

2433 ada 4 parsel, 2433 ada 5 parsel, 2433 ada 6 parsel, 2434 ada 2 parsel, 2434 ada 11 parsel, 2435 ada 4 parsel, 2435 ada 5 parselde maksimum irtifa TEİAŞ'dan alınacak görüş doğrultusunda belirlenecektir.

2432 ada 5 parsel, 2432 ada 6 parsel, 2432 ada 7 parsel, 2432 ada 8 parsel 22.04.2016 tasdik tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Hattı Projesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

ADA	PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	FONKSİYON	EMSAL	H(MAX)
2432	5	5.918,68 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2432	6	5.210,90 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2432	7	5.336,94 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2432	8	6.187,41 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2434	2	7.272,30 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2434	11 (e:1)	9.451,46 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2435	4	4.647,08 m ²	TİCARET	1,50	Serbest
2435	5	6.059,59 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2435	15	5.000,00 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2437	3	1.179,41 m ²	TİCARET	1,50	Serbest
2433	4	3.807,35 m ²	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI		
2433	5	1.983,19 m ²	RESMİ KURUM ALANI		
2433	6	2.821,16 m ²	SAĞLIK TESİS ALANI		
2433	7	718,24 m ²	TEKNİK ALTYAPI ALANI		

Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları;

Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı

1. Donatı Alanları Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.
2. Planlama Alanı Bütününde İmar Kanunun 18. Maddesine Göre Uygulama Yapılacaktır.
3. Enerji Nakil Hatlarının Geçtiği Alanlarda Ve Trafo Merkezi Alanında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.
4. Enerji Nakil Hatlarının Geçtiği Alanlardaki Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Boyunca İlgili Kurulardan (Teiaş) Görüş Alınarak Uygulama Yapılacaktır.
5. İstanbul Se Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İski) Görüşü Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
6. Planlama Alanı Bütününde Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılarak Uygulama Yapılacaktır.
7. Konut Ve Ticaret Alanlarında E=1.50 Ve Hmax=Serbesttir.
8. Mevcut Binaların Bulunduğu Alanlarda Minimumu Parsel Büyüklüğü 1500 M2, Diğer Alanlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 M2'dir
9. Planlama Alanında Yapılacak Yapıların Avan Proje Onayları İlçe Belediyesi Tarafından Yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde Belirtilen Koşullara Haiz Yapıların Avan Proje Onayları İ.B.B Tarafından Yapılacaktır.
10. Doğal Zemin Kotunun Altında Ve Yol Cephelerinde Çekme Mesafelerinin Gerisinde Kalmak Kaydı İle Parsel Tamamında Bodrum Kat Yapılabilir. Doğal Zemin Kotu Üzerine Çıkan Kısımlarda Bodrum Katlarda Da Planda Verilen Çekme Mesafesine Uyulması Zorunludur.
11. Konut Alanlarında Yapılaşma Şartları İçinde Emsalin %5'ini Aşmamak Koşulu İle Konutların Zemin Katlarında Veya Maksimumu 2 Katlı Ayrı Yapı Şeklinde Günlük İhtiyaçları Karşılamaya Yönelik Ticari Ve Sosyal Birimler Yer Alabilir. Bu Alanlar Emsale Dahildir.
- 12. Parsellerin Birleşmesinin Teşvik Edilmesi Amacı İle Parsel Büyüklüğünde 10000 Metrekareye Ulaşıldığında %5, 20000 Metrekareye Ulaşıldığında %10 Emsal Arttırımı Yapılır.**
13. Planda Ticaret Lejandı İle Gösterilen Alanlarında; Günlük, Haftalık Gereksinimlere Yönelik Alışveriş Birimleri (Market, Lokanta, Restoran, Ezcane, Tuhafiye, Sağlık Vb.), Özel Hizmet Birimleri (Banka, Sigorta) Eğlence, Spor Ve Sosyal Aktivite Birimleri Yer Alabilir. Bu Alanlarda Ofis, Büro, Otel, Motel Yapıları Yer Alabilir. Konut Yapılamaz, Konaklama Birimleri Bağımsız Bölüm Şeklinde Yapılamaz.
14. Kamuya Terk Edilen Alanlarda Kamu Yararına Altyapı Amaçlı Teknik Kullanımlar (Trafo, Su Deposu, Arıtma Tesisi Vb.) Yer Alabilir.
15. Kamu Eline Geçen (Terk Edilen) Park Alanlarında Spor Tesisi Yapılabilir. Bu Tesislerin Konumları Ve Büyüklükleri Mimari Avan Projesine Göre Belirlenir. Ancak Bu Tesislerin Toplam İnşaat Alanı, Terk Edilen Park Alanların Büyüklüğü Üzerinden Kaks: 0,05'i Geçemez.
16. Plan Tasdik Sınırları İçinde Kalmak Ve Transfere Konu Parsel Maliklerin Muvafakati İle Parseller Arasında Emsal Transferi Yapılabilir.

17. Arazinin Engelibeli Bölgelerinde Peyzaj Projesine Uygun Olarak Daha Verimli Kullanılmak Üzere Mevcut Binaların Oturduğu Alanlar Hariç Zemin Tanzimi Yapılabilir.
18. Bu Plan Notlarının Kapsamı Dışında Kalan Konularda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
19. Emsal Transferi Yoluyla Parsellerin Yapılaşma Değeri E=2,50'yi Aşamaz. Emsal Hakkının Tamamı Başka Parsellere Transfer Edilen Parsellerin Plan Değişikliği Yapılarak Donatı Alanı Haline Getirilmesi Ve Kamuya Terkini Zorunludur. Emsal Hakkı Transferi Yapılan Parsellerde, Parsellerin Yeni Oluşan Emsal Değerleri Plan Değişikliği Yapılarak Planlara İşlenmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılamaz.
20. Zorunlu Olan Hallerde İstanbul İmar Yönetmeliği'ne Göre Hesap Edilen Bloklar Arası Mesafelerde Maksimum 1 M. Azaltma Yapmaya Belediyesi Yetkilidir.
21. İskan Edilen Bodrum Katlar Emsale Dahildir.

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

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

2432 ada 5-6-7-8, 2434 ada 2-11, 2437 ada 3, 2433 ada 4-5-6-7 ve 2435 ada 5-15 numaralı parseller için hali hazırda onaylanmış her hangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Parsellerin fiziki sınırlarını belirleyici bi unsur bulunmamaktadır. Yapılan gözlemler neticesinde parsellerin bir kısmı üzerinde hisse sahiplerinin geçmiş dönemde kullanmış oldukları yapıların büyük çoğunluğunun yıkılmış olduğu ve parseller üzerinde az sayıda konut binalarının olduğu görülmüştür.

Taşınmazlardan 2434 ada 11 parsel arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel için 1 adet blokda 2 spor ve 4 ofis/işyeri olmak üzere, toplam 6 bağımsız birim için alınmış 29.09.2017 tarih ve 14/20144 sayılı yeni yapı ruhsatı, 15.08.2019 tarih 19/7471 sayılı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır.

Taşınmazlardan 2435 ada 4 parsel arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel için 30.06.2017 tarih ve 2016/27975 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 1 adet blokta 132 adet ofis/işyeri için alınmış 29.09.2017 tarih ve 17/21029 sayılı tadilat ruhsatı ile yine 1 adet blokta 132 adet ofis/işyeri için alınmış 31.12.2018 tarih 18/19116 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

Ruhsatlara ilişkin detay bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ									
Ada/ Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Niteliği	Bağ.Brm. Sayısı	Niteliği	YOL ALTI	YOL ÜSTÜ	TOP. KAT SAYISI	Toplam Alan (m ²)
2434/11	29.09.2017	14/20144	Yeni Yapı	4	OFİS/İŞYERİ	2	3	5	6.630,50 m ²
				2	SPOR				
2434/11	15.08.2019	19/7471	İsim Değiş.	4	OFİS/İŞYERİ	2	3	5	6.630,50 m ²
				2	SPOR				
2435/4	29.09.2017	17/21029	Tadilat Ruhsatı	132	OFİS/İŞYERİ	3	9	12	20.721,67 m ²
2435/4	31.12.2018	18/19116	Tadilat Ruhsatı	132	OFİS/İŞYERİ	3	9	12	20.308,33 m ²

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. 2432 ada 6 ve 7 parseldeki yapılar için tapu riskli yapı şerhi konulmuş olup, bu yapılar 6306 Sayılı Yasa gereği yıkılacak yapılardır. Parseller üzerindeki binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerleme çalışması kapsamının dışındadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

2435 ada 4 parsel;

İstanbul Teknik Yapı Denetim Ltd.Şti.

Bulgurlu Mh. Alemdağ Cad. No:96 İç Kapı No:1 Üsküdar/İstanbul

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

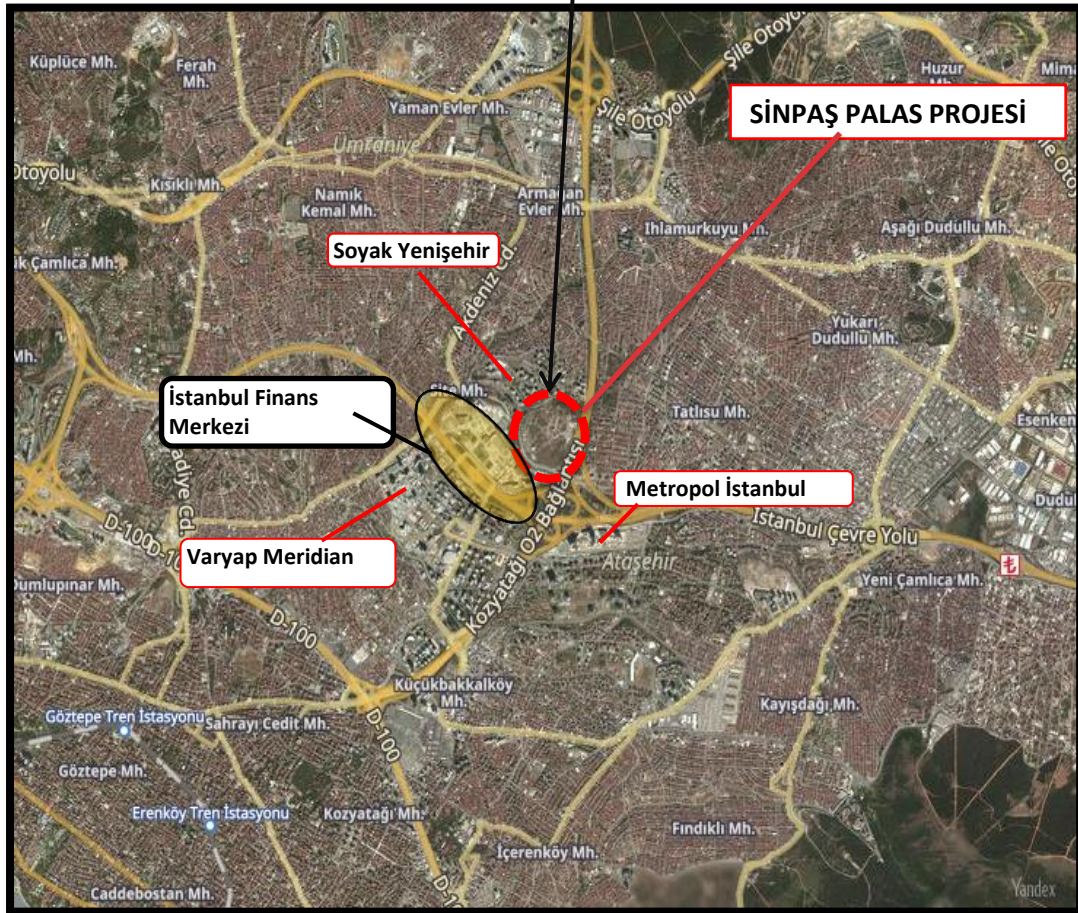
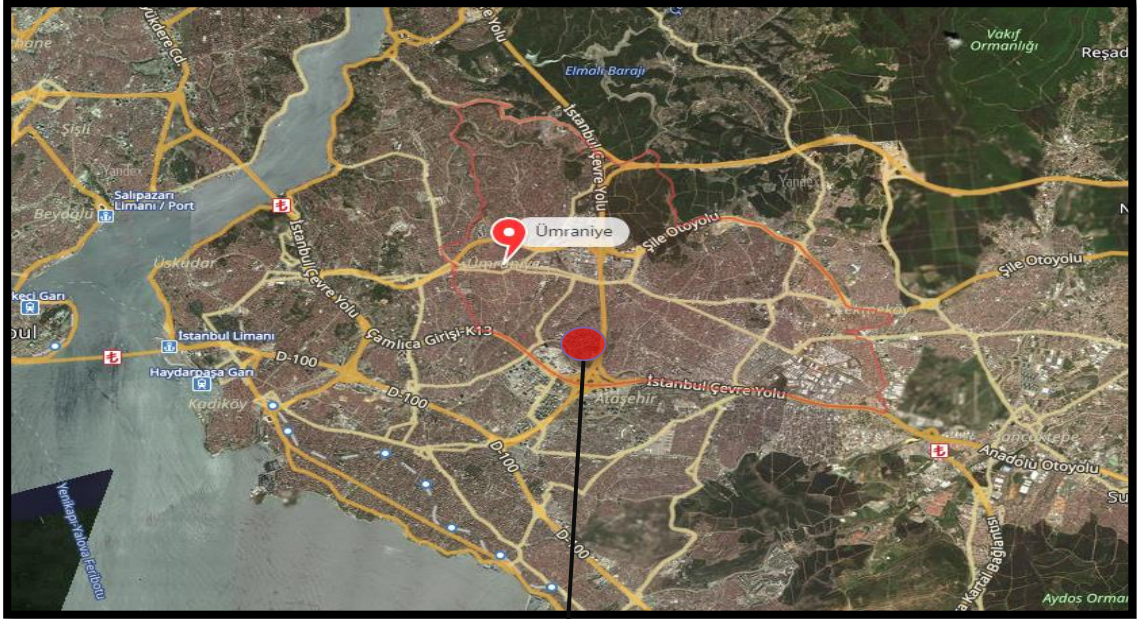
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-11 parsel, 2435 ada 4-5-15 parseller, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4-5-6-7 parseller olup "ARSA" niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye İlçesi Site Mahallesi'nde yer almaktadır. Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı'nın kuzey doğusunda konumlandırılır. Parsellerin batı ve güneybatısında Şenol Güneş Bulvarı, kuzeybatısında Cevahir Caddesi, doğusunda E-80 yolu-TEM Otoyolu bulunmaktadır.

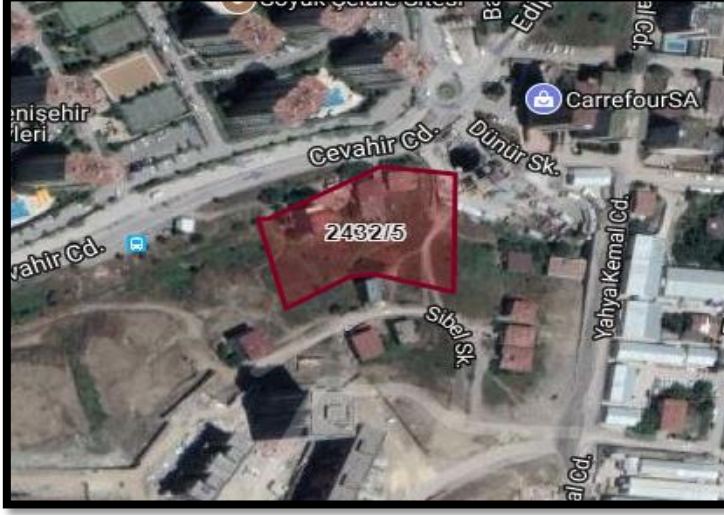
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye Ümraniye İlçesi Site Mahallesi'nde yer almaktadır. Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile veya Taşınmaza D-100 veya otoyol bağlantısı kullanılarak Ümraniye-Tem bağlantısı yönünden Cevahir Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. sağlanmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7,2km mesafededir.

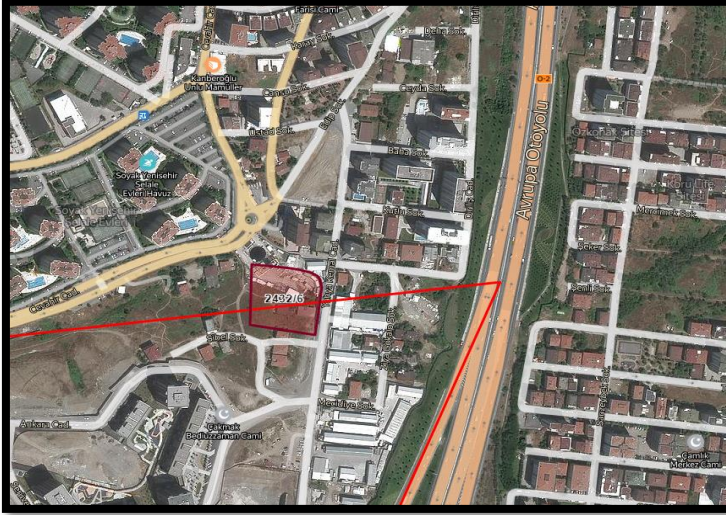


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri



2432 Ada 5 Parsel: 5.918,68 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2432 Ada 6 Parsel: 5.210,9 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2432 Ada 7 Parsel: 5.336,94 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2432 Ada 8 Parsel; 6.187,41 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



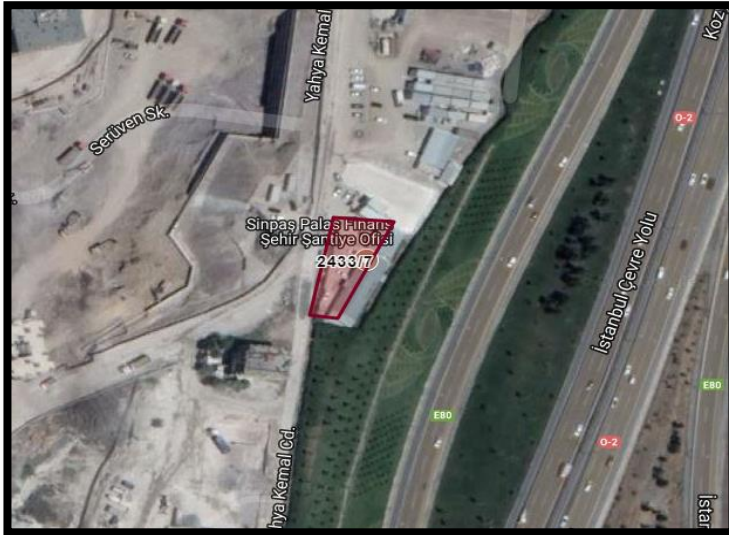
2433 Ada 4 Parsel; 3.807,35 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



2433 Ada 5 Parsel; 1.983,19m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



2433 Ada 6 Parsel: 2.821,16 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



2433 Ada 7 Parsel: 718,24 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



2434 Ada 2 Parsel: 7.272,30 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



2434 Ada 11 Parsel: 9.451,46 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan üçgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinde yapı bulunmamaktadır. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



2435 Ada 4 Parsel: 4.647,08 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



2435 Ada 5 Parsel: 6.059,59 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



2435 Ada 15 Parsel: 5.000,00 m² yüzölçümüdür. Parsel düzgün olmayan yamuk formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2437 Ada 3 Parsel: 1.179m² yüzölçümüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur. Ümraniye İlçesinde Kaymakamlık ve Bakanlıkların Taşra teşkilatı olan İlçe Müdürlükleri ile Askerlik Şubesi Başkanlığı mevcut olup, Garnizon Komutanlığı Çekmeköy İlçesinde konuşlu bulunan Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 15. Füze Üs Komutanlığı tarafından ifa edilmektedir. İlçe Adliyesi 03.02.2013 tarihi itibarıyla Kartal İlçesindeki Bölge Adliyesine taşınmıştır.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Ümraniye nüfusu 2018 yılına göre 690.193. Bu nüfus, 345.478 erkek ve 344.715 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,06 erkek, %49,94 kadındır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyratteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mutekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Arsa niteliklidirler.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludurlar.
- * 2433 ada 4-5-6-7 parseller hariç imarlı parseller olup, imarlı yollara cephelidir.
- * Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * 2435 ada 4 parselin yapı ruhsatı alınmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Hisseli mülkiyetlerdir.
- * 2433 ada 4-5-6-7 parseller kamusal alan imarlıdır.
- * Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

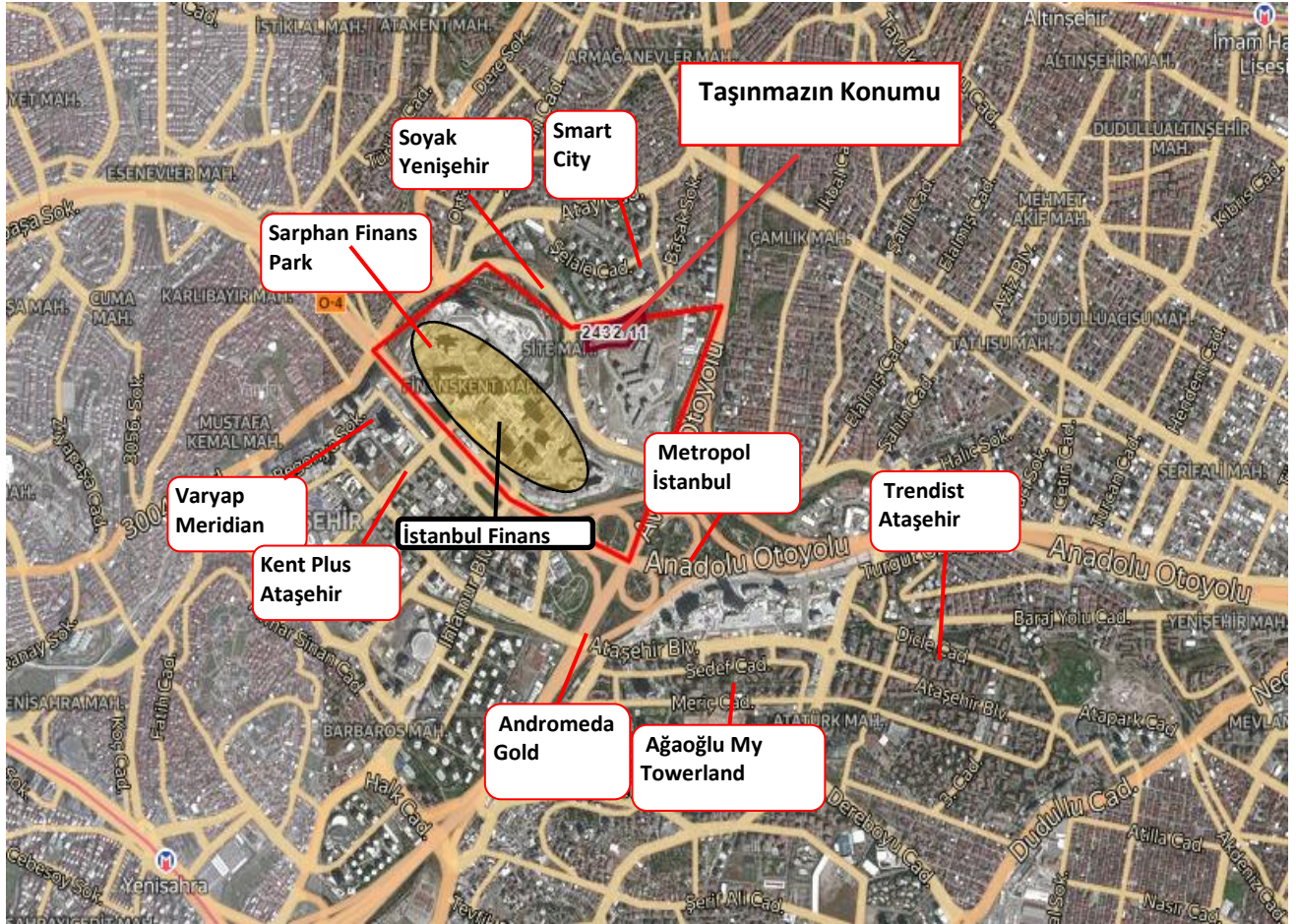
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır. Projeksiyon değerinin tesbitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır. Parsel üzerinde herhangi bir bina bulunmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. 2435 ada 4 parselin ruhsatının bulunması ve geçerli olması nedeni ile arsa değeri üzerine gerçekleşen proje/ruhsat vb. maliyetler eklenmek suretiyle değer takdiri yapılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* SMART CITY



Samanyolu Caddesi ile Edip Sokak arasında konumlu inşaatı yeni bitmiş Smart City projesinde yer almaktadır. Akıllı ev sistemi özelliğine sahip olup 5000 m² alan üzerinde 2 bloktan oluşan projede toplam 186 konut bulunmaktadır. İçerisinde 1+1 (57m²-73m²), 2+1 (105m²-107m²), 3+1 (157m²) olmak üzere 3 tip konut tipi vardır.

13.KAT	2+1	107 m ²	610.000 TL	5.701 TL/m ²
3.KAT	1+1	55 m ²	400.000 TL	7.273 TL/m ²
Ortalama				6.487 TL/m ²

* ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

14.KAT	3+1	172 m ²	1.650.000 TL	9.593 TL/m ²
1.KAT	2+1	128 m ²	900.000 TL	7.031 TL/m ²
15.KAT	3+1	200 m ²	1.585.000 TL	7.925 TL/m ²
Ortalama				8.183 TL/m ²

* MYTOWERLAND ATAŞEHİR



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. 80m²-342m² arasında değişen 2+1, 3+1, 4+1 dairelerden oluşmaktadır.

18.KAT	3+1	189 m ²	1.550.000 TL	8.201 TL/m ²
23.KAT	3+1	120 m ²	740.000 TL	6.167 TL/m ²
24.KAT	4+1	229 m ²	2.200.000 TL	9.607 TL/m ²
Ortalama				7.992 TL/m ²

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

30.KAT	2+1	125 m ²	1.200.000 TL	9.600 TL/m ²
32.KAT	1+1	79 m ²	720.000 TL	9.114 TL/m ²
36.KAT	4+1	260 m ²	2.600.000 TL	10.000 TL/m ²
Ortalama				9.571 TL/m ²

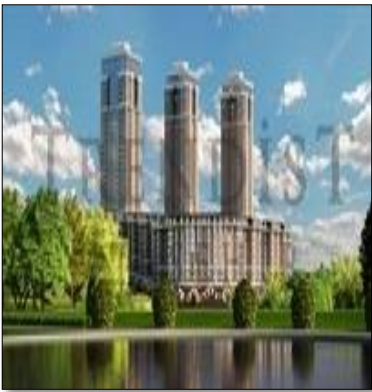
* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen ve inşaatı devam eden proje 3 blok tan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 44m² - 258 m² arasında olup, satış değerleri 600.000TL-3.900.000TL arasında değişmektedir.

13.KAT	1+1	91 m ²	875.000 TL	9.615 TL/m ²
32.KAT	4+1	220 m ²	2.750.000 TL	12.500 TL/m ²
9.KAT	3+1	230 m ²	3.650.000 TL	15.870 TL/m ²
Ortalama				12.662 TL/m ²

* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m² alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 32m² - 200 m² arasında olup, satış değerleri 367.000TL-1.250.000TL arasında değişmektedir.

33.KAT	1+1	72 m ²	495.000 TL	6.875 TL/m ²
10.KAT	3+1	143 m ²	1.030.000 TL	7.203 TL/m ²
21.KAT	1+1	68 m ²	590.000 TL	8.676 TL/m ²
Ortalama				7.585 TL/m ²

* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

12.KAT	3+1	138 m ²	1.150.000 TL	8.333 TL/m ²
4.KAT	4+1	200 m ²	1.700.000 TL	8.500 TL/m ²
14.KAT	4+1	205 m ²	1.970.000 TL	9.610 TL/m ²
Ortalama				8.814 TL/m ²

* **SOYAK YENİŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

6.KAT	3+1	108 m ²	670.000 TL	6.204 TL/m ²
15.KAT	4+1	170 m ²	1.100.000 TL	6.471 TL/m ²
4.KAT	3+1	108 m ²	610.000 TL	5.648 TL/m ²
Ortalama				6.107 TL/m ²

Ofis Emsalleri

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

25.KAT		236	2.350.000 TL	9.958
14.KAT		86	720.000 TL	8.372
15.KAT		135	1.300.000 TL	9.630
Ortalama				9.320

* **SARPHAN FİNANSPARK**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

3.KAT		85	1.150.000 TL	13.529
1.KAT		166	3.500.000 TL	21.084
4.KAT		87	1.150.000 TL	13.218
Ortalama				15.944

* **UPHILL COURT TOWERS**



Ataşehir'de konumlu 60 m²- 450 m² arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 8 yılıktır.

10.KAT		119	780.000 TL	6.555
12.KAT		120	820.000 TL	6.833
14.KAT		140	1.350.000 TL	9.643
Ortalama				7.677

Dükkan Emsalleri

1 REMAX MÜJDE

Tel 0 216 363 85 85

Sarphan Finanspark projesinde ;

* Zemin katta konumlu, 100 m² dükkan 2.600.000TL olarak pazarlanmaktadır.

* Zemin katta konumlu, 80 m² dükkan 2.250.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	100 .-M ²	2.600.000 .-TL	26.000 .-TL/M ²
SATILIK	80 .-M ²	2.250.000 .-TL	28.125 .-TL/M ²

2 COLDWELL BANKER ALFA

Tel 0 216 3607080

Sarphan Finanspark projesinde zemin katta konumlu, 178 m² dükkan 4.990.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	178 .-M ²	4.990.000 .-TL	28.034 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 NOVA GAYRİMENKUL

Tel 0 216 330 51 51

Sarphan Finanspark projesinde; zemin katta konumlu, 70 m² dükkan 1.700.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	70 .-M ²	1.700.000 .-TL	24.286 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 COLDWELL BANKER MAYA

Tel 0 216 290 67 77

Varyap Meridian projesinde; zemin katta konumlu, 333 m² dükkan için 5.850.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	333 .-M ²	5.850.000 .-TL	17.568 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 ATAŞEHİR HÜRYAP EMLAK

Tel 0 216 456 12 12

Varyap Meridian projesinde; zemin katta konumlu, 558 m² dükkan için 16.000TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	122 .-M ²	16.000 .-TL	131 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Arsa Emsalleri

1 MEDYADAN

Taşınmazlara çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 93.220.338.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır.

SATILMIŞ	10000 .-M ²	93.220.338 .-TL	9.322 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 MEDYADAN

Taşınmazlara çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483m² yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak Finans Merkezi alanının ortasındadır.

SATILMIŞ	13483 .-M ²	72.000.000 .-TL	5.340 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

3 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461,73 m² alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır.

SATILMIŞ	57462 .-M ²	223.467.518 .-TL	3.889 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

4 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384,47 m² alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.

SATILMIŞ	54384 .-M ²	211.500.000 .-TL	3.889 .-TL/M ²
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

5 İLGİLİSİ

Tel 0 532 243 86 79

Ümraniye Site Mahallesi'nde 456 ada 6 parselde kain, Finans Merkezine yakın konumdaki 295,22 m²'lik müstakil arsadır. Ayırık nizam, 4 kat konut imarlı olup, ruhsat ve projesi onaylanmış, ikiz villa olarak 727,71 m² inşaat alanlı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	295,22 .-M ²	3.500.000 .-TL	11.856 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	----------------------------

6 Reha Medin Batı Ataşehir Temsilciliği

Tel 0 507 739 31 61

Palladium AVM'nin karşısında konumlu 750 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan ticaret imarlı arsa için 20.000.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	750 .-M ²	20.000.000 .-TL	26.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

7 Kybele Gayrimenkul

Tel 0 532 320 87 83

Batı Ataşehir Merkezde İstanbul Caddesi ve Selanik Caddesi kesişiminde (2690 ada 6 parsel) konut imarlı 267 m² arsadır. Yola terki mevcuttur. Plan notlarına göre Emsal= 1.25, Yençok=4 kattır.

SATILIK	267 .-M ²	1.350.000 .-TL	5.056 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8 City Home Emlak

Tel 0 532 271 27 97

Ataşehir girişinde plazalar bölgesine yakın konumda 7 kat konut imarlı 296 m² arsadır.

SATILIK	296 .-M ²	3.700.000 .-TL	12.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek konu parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Emsaller incelendiğinde Sinpaş GYO' A.Ş.'nin proje alanlarının yakınında satılık hisseler olduğu görülmektedir. Ancak bölgede kat karşılığı sözleşmelerinin yapılıyor olması, arsa hissesine tekabül edecek daire değerleri de düşünülerek yüksek rakamlar istendiği öngörülmüştür. Bu faktör diğer bilgiler başlığında değerlendirilmiştir.

Bölgedeki konut-ofis-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (2435 ADA 5 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 5	EMSAL 7	EMSAL 8
SATIŞ FİYATI		3.500.000	1.350.000	3.700.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	6.059,59 m ²	295	267	296
BİRİM M ² DEĞERİ		11.856	5.056	12.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -32%	ÇOK KÜÇÜK -32%	ÇOK KÜÇÜK -32%
İMAR KOŞULLARI	E:1.50	4 Kat	E:1.25	7 Kat
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 28%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 17%
FONKSİYON	KONUT	Konut	Konut	Ticaret+Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	-4%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	5%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-13%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-32%	-10%	-47%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.404	8.062	4.551	6.600

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VARYAP MERİDİAN	SMART CITY	METROPOL İSTANBUL
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		- BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	9.571 BENZER 0%	6.487 BENZER 0%	12.662 BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	konut	konut BENZER 0%	konut BENZER 0%	konut BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -4%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	inşaat başlamamış	ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -3%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-11%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		-14%	-14%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.065	8.231	5.579	10.385

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, gayrimenkul piyasasında en çok talep gören ve fiyat endeksi en hızlı değişen bölgelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Ataşehir ve Ümraniye sınırları içerisinde yer alan Finans Merkezi Bölgesi son on yıl içerisinde şehrin önemli bir cazibe merkezi haline gelmiş olup bu süre içerisinde bölgedeki gayrimenkul projeleri yatırımcılarına büyük gelirler sağlamıştır. Ülkenin en hızlı prim yapmış bölgelerinden biri olan Ataşehir Bölgesinin bu hızlı yükselişinin arkasında düzenli yapılaşma, lüks ve prestijli konut projeleri ve en önemlisi Finans Merkezi kararı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 3.600- 26.700 TL/m² aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 5.600.-TL ile 21.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 17.500 - 25.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Emsaller incelendiğinde Sinpaş GYO'nın proje alanlarının yakınında satılık hisseler olduğu görülmektedir. Ancak bölgede kat karşılığı sözleşmelerinin yapılıyor olması, arsa hissesine tekabül edecek daire değerleri de düşünülerek yüksek rakamlar istendiği öngörülmüştür. Bu faktör diğer bilgiler başlığında değerlendirilmiştir.

2433 ada 4 parsel Sosyo Kültürel Tesis Alanında, 2433 Ada 5 parsel Resmi Kurum Alanında, 2433 ada 6 parsel Sağlık Tesis Alanında, 2433 ada 6 parsel Teknik Alt Yapı Alanında yer almaktadır. Kamusal parsel niteliğinde olan söz konusu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu durum dikkate alınarak birim m² değeri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN VE SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değer
2432	5	5.918,68 m ²	6.404 TL/ m ²	37.903.227 TL	2.977,79 m ²	19.069.745 TL
2432	6	5.210,90 m ²	6.404 TL/ m ²	33.370.604 TL	3.428,08 m ²	21.953.408 TL
2432	7	5.336,94 m ²	6.404 TL/ m ²	34.177.764 TL	3.192,03 m ²	20.441.755 TL
2432	8	6.187,41 m ²	6.404 TL/ m ²	39.624.174 TL	4.020,63 m ²	25.748.118 TL
2434	2	7.272,30 m ²	6.404 TL/ m ²	46.571.809 TL	4.840,38 m ²	30.997.808 TL
2434	11	9.451,46 m ²	1.685 TL/ m ²	15.925.710 TL	6.834,94 m ²	11.516.876 TL
2435	4	4.647,08 m ²	8.550 TL/ m ²	39.732.534 TL	4.647,08 m ²	39.732.534 TL
2435	5	6.059,59 m ²	6.404 TL/ m ²	38.805.614 TL	3.517,81 m ²	22.528.053 TL
2435	15	5.000,00 m ²	6.404 TL/ m ²	32.020.000 TL	3.784,56 m ²	24.236.338 TL
2437	3	1.179,41 m ²	8.550 TL/ m ²	10.083.956 TL	970,67 m ²	8.299.221 TL
2433	4	3.807,35 m ²	1.465 TL/ m ²	5.577.768 TL	3.776,56 m ²	5.532.658 TL
2433	5	1.983,19 m ²	1.465 TL/ m ²	2.905.373 TL	1.175,14 m ²	1.721.579 TL
2433	6	2.821,16 m ²	1.465 TL/ m ²	4.132.999 TL	1.221,06 m ²	1.788.854 TL
2433	7	718,24 m ²	1.465 TL/ m ²	1.052.222 TL	569,04 m ²	833.640 TL
TOPLAM DEĞER (-TL)		65.593,71 m ²		341.883.753 TL	44.955,76 m ²	234.400.587 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ						234.400.587 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)						234.401.000 TL

* 2435 ada 4 parsel ve 2437 ada 3 parsel ticari imarlı olup, konut parsellerine göre birim m² değerleri daha yüksek takdir edilmiştir.

* 2434 ada 11 parsel imar durumuna göre E=1.50, konut imarlı olmasına karşın plan notlarına istinaden aynı planda kalan 2432 ada 11 parsel, 2436 ada 5 parsel, 2435 ada 17 parsel emsal transferi yapılmış, 2434 ada 11 parselin ruhsatı buna istinaden alınmıştır (Sinpaş GYO'dan alınan bilgiye göre 2434 ada 11 parselin 14.177,19 m² emsale esas yapı inşaat alanının; 2432 ada 11 parsel 4.902,72 m², 2436 ada 5 parsel 1.872,06 m², 2435 ada 17 parsel 4.710,55 m²'lik kısmı ile emsal transferi yapılmıştır.) 2434 ada 11 parsel için değer takdir edilirken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

* 2433 ada 4-5-6-7 parseller kamusal alan imarlı olup, birim m² değeri takdir edilirken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

2435 ada 4 parsel 2434 ada 11 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parseller üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir. Parsellere yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgesinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.-TL/m² ile 80.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 55.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

Parsel üzerindeki toplam maliyetler hesaplanarak Sinpaş GYO A.Ş.'nin hisse payına düşen değer arsadaki hisse payı esas alınarak takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZLARIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Ruhsat Alanı (m ²)	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (.-TL)
2435	4	4.647,08 m ²	20.308,33 m ²	55 TL/ m ²	1.116.958 TL
2434	11	9.451,46 m ²	6.630,50 m ²	55 TL/ m ²	364.678 TL
RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZLARIN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ İÇİN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (.-TL)		Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (.-TL)
2435	4	39.732.534 TL	+	1.116.958 TL	= 40.849.492 TL
2434	11	11.516.876 TL	+	364.678 TL	= 11.881.554 TL
TOPLAM					52.731.046 TL

TAŞINMAZLARIN VE SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Arsa Değeri	Proje & Ruhsat Maliyeti	Toplam Mevcut Değeri	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değer
2435	4	39.732.534,00 TL	1.116.958 TL	40.849.492 TL	40.849.492 TL
2434	11	15.925.710 TL	364.678 TL	16.290.388 TL	11.881.554 TL
12 Adet Parsel (2432/ 5-6-7-8, 2434/2, 2435/5-15, 2437/3, 2433/4-5-6-7)				286.225.509 TL	183.151.177 TL
TOPLAM				343.365.389 TL	235.882.223 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER					235.882.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 2435 ada 4 parsel ve 2434 ada 11 parsel dışındaki parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parseller için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Bu parsellerde ise mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. Maliyet olarak bu parselin değerine ilave edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Potansiyel Değer Analizi (Nakit Akışı Yöntemi)

2435 ada 4 parsel için ruhsat alınmış olup, satılabilir alan bilgileri Sinpaş GYO A.Ş.'den 2018 yılı için elde edilen verilerin 31/12/2018 tarihli tadilat ruhsatına oranlanarak elde edilmiştir. 2435 ada 4 parsel 29.09.2017 tarihli tadilat ruhsatına göre 20.721,67 m² toplam yüzölçümüne; 31.12.2018 tarihli tadilat ruhsatına göre ise 20.308,33 m² yüzölçümüne sahiptir. 29/09/2017 tarihli tadilat ruhsatı için Sinpaş GYO A.Ş.'den alınmış olan 12.582,07 m² satılabilir alan bilgisi 31/12/2018 tarihli tadilat ruhsatının yüzölçümüne oranlandığında 12.331,09 m² olarak hesaplanmıştır.

2434 ada 11 parsel imar durumuna göre E=1.50, konut imarlı olmasına karşın plan notlarına istinaden aynı planda kalan 2432 ada 11 parsel, 2436 ada 5 parsel, 2435 ada 17 parsel emsal transferi yapılmış, 2434 ada 11 parsel ruhsatı buna istinaden alınmıştır (Sinpaş GYO'dan alınan bilgiye göre 2434 ada 11 parselin 14.177,19 m² emsale esas yapı inşaat alanının; 2432 ada 11 parsel 4.902,72 m², 2436 ada 5 parsel 1.872,06 m², 2435 ada 17 parsel 4.710,55 m²lik kısmı ile emsal transferi yapılmıştır.)

Değerleme konusu 2435 ada 4 parsel ve 2434 ada 11 parsel için üzerinde proje geliştirilmiş olması nedeni ile nakit akışı tabloları ayrıca hazırlanmıştır.

Değerleme konusu diğer 12 adet parsel için Ümraniye Belediyesi'nden alınan imar durumu bilgilerine istinaden emsal inşaat alanları hesaplanmış ve toplam satılabilir alanlar öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar için hesaplanan inşaat alanı bilgileri aşağıdaki gibidir:

ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	İLAVE ORANI	SATILABİLİR ALAN
2432	5	KONUT	5.918,68 m ²	1,50	8.878,02 m ²	2,15	12.725,16 m ²
2432	6	KONUT	5.210,90 m ²	1,50	7.816,35 m ²	2,15	11.203,44 m ²
2432	7	KONUT	5.336,94 m ²	1,50	8.005,41 m ²	2,15	11.474,42 m ²
2432	8	KONUT	6.187,41 m ²	1,50	9.281,12 m ²	2,15	13.302,93 m ²
2434	2	KONUT	7.272,30 m ²	1,50	10.908,45 m ²	2,15	15.635,45 m ²
2434	11	spor+işyeri	9.451,46 m ²		2.691,86 m ²		3.859,30 m ²
2435	4	TİCARET	4.647,08 m ²	1,50	6.970,62 m ²		12.331,09 m ²
2435	5	KONUT	6.059,59 m ²	1,50	9.089,39 m ²	2,15	13.028,12 m ²
2435	15	KONUT	5.000,00 m ²	1,50	7.500,00 m ²	2,15	10.750,00 m ²
2437	3	TİCARET	1.179,41 m ²	1,50	1.769,12 m ²	1,98	2.335,23 m ²
2433	4	KAMUSAL	3.807,35 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²
2433	5	KAMUSAL	1.983,19 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²
2433	6	KAMUSAL	2.821,16 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²
2433	7	KAMUSAL	718,24 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²

*2435 ada 4 parsel için belirtilen satılabilir alan bilgisi, 29.09.2017 tarihli tadilat ruhsatı için Sinpaş GYO A.Ş.'den alınmış olan satılabilir alanın 31.12.2018 tarihli tadilat ruhsatı toplam yüzölçümüne oranlanması vasıtasıyla bulunmuştur.

* Emsal İnşaat Alanları hesaplanırken parseller ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Parsellere ait hali hazırda herhangi bir tevhid işleminin yapılmamış olması nedeni ile tamamında imar durumunda belirtilmiş olan Emsal=1.50 olarak kabul edilmiştir.

*Konut imarlı parseller için satılabilir alanın arsa alanının ortalama 2,15 katsayısına tekabül ettiği, ticari arsalarda ise bu katsayının ortalama 1,98 e tekabül ettiği görülmüştür.

* 2434 ada 11 parsel satılabilir alan bilgisi 13.331,09 m² olarak Sinpaş GYO A.Ş. den edinilmiştir.

ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMİŞ PARSELLER (2435-4)	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 2
TOPLAM ARSA ALANI	: 14.098,54 m ²
TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI	: 9.662,48 m ²
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	: 16.190,39 m ²

KONUT İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 7
TOPLAM ARSA ALANI	: 40.985,82 m ²
TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI	: 61.478,73 m ²
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	: 88.119,51 m ²

TİCARET İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 1
TOPLAM ARSA ALANI	: 1.179,41 m ²
TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI	: 1.769,12 m ²
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	: 2.335,23 m ²

KAMUSAL İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 4
TOPLAM ARSA ALANI	: 9.329,94 m ²

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazların hisseli olması, henüz üzerlerinde proje geliştirilmemiş olması, uzun vadeli yatırım olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 13,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 4,00 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parseller için Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken üzerinde proje geliştirilen 2435 ada 4 parsel ruhsat ve projeleri çerçevesinde ayrıca değerlendirilmiştir. Üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş, ruhsatı alınmamış olan diğer parsellerden ise konut imarlı parseller ve ticari imarlı parseller ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ BULUNMAYAN PARSELLER İÇİN YAPILAN KABULLER:

Projenin 60 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış ve her dönem 1 takvim yılı olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek projede yer alacak bağımsız birimlerin toplam satışa esas konut alanı 91.978,81 m², ticaret alanı 2.335,23 m² 'dir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu konut ünitelerinin ilk yıl satış birim m² değeri ortalama 8.065.-TL olarak öngörülmüş gelecek dönemlerde %15 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir. Ticari parselde ilk yıl satış birim m² değerinin 11.500.-TL olacağı gelecek dönemlerde %15 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek kat karşılığı oranının Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından % 40 olarak yapıldığı ancak, güncel piyasada bu oranların %50 civarında olacağı kanaati oluşmuştur. Nakit akışında piyasa verilerine yer verilerek kat karşılığı oranı %50 olarak öngörülmüştür. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

12 ADET PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Konut İmarlı Arsa Alanı	40.985,82m ²	Emsal / KAKS	1,50
Ticaret İmarlı Arsa Alanı	1.179,41m ²	Emsal / KAKS	1,50
Kamusal Alan İmarlı Arsa Alanı	9.329,94m ²	Emsal / KAKS	
Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı =	61.478,73m²	Toplam Ticari Emsal İnşaat Alanı=	1.769,12
		Konut	Ticaret
Satışa Esas Alanı		88.119,51m²	2.335,23m²

NAKİT AKIŞI							
YATIRIM SÜRECİ	60						
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ							
Konut Satışları Yıllara Dağılım Oranı	100,00%	40,00%	35,00%	10,00%	10,00%	5,00%	
Satılan Konut Brüt Alan		35.248	30.842	8.812	8.812	4.406	88.120
Ortalama Konut Birim Satış Fiyatı		8.065	9.678	11.614	13.936	16.724	
Konut Satış Geliri		284.273.549	298.487.226	102.338.478	122.806.173	73.683.704	
Nakit Akım		284.273.549 TL	298.487.226 TL	102.338.478 TL	122.806.173 TL	73.683.704 TL	881.589.130 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		618.543.080 TL					
İNDİRGEME ORANI		17,00%	17,50%	18,00%			
Ticari Satışları Yıllara Dağılım Oranı	100,00%	40,00%	30,00%	20,00%	5,00%	5,00%	
Satılan Ticari Brüt Alan		934	701	467	117	117	2.335
Ortalama Ticari Birim Satış Fiyatı		11.500	13.225	15.209	17.490	20.114	
Ticari Satış Geliri		10.742.066	9.265.032	7.103.191	2.042.168	2.348.493	
Nakit Akım		10.742.066 TL	9.265.032 TL	7.103.191 TL	2.042.168 TL	2.348.493 TL	31.500.950 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		22.351.530 TL					
İNDİRGEME ORANI		17,00%	17,50%	18,00%			

		KONUT ARSALARI	TİCARİ ARSALAR
Kat Karşılığı Oranı		50%	50%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		309.271.540	11.175.765
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		278.344.386	10.058.188
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		6.791 TL/ m ²	8.528 TL/ m ²

RUHSAT VE PROJESİ OLMAYAN 12 ADET PARSELİN DEĞERİ							
ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	PARSELİN DEĞERİ	SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN	SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK DEĞER
2432	5	KONUT	5.918,68 m ²	6.791 TL/ m ²	40.195.154 TL	2.977,79 m ²	20.222.852 TL
2432	6	KONUT	5.210,90 m ²	6.791 TL/ m ²	35.388.453 TL	3.428,08 m ²	23.280.884 TL
2432	7	KONUT	5.336,94 m ²	6.791 TL/ m ²	36.244.420 TL	3.192,03 m ²	21.677.824 TL
2432	8	KONUT	6.187,41 m ²	6.791 TL/ m ²	42.020.163 TL	4.020,63 m ²	27.305.052 TL
2434	2	KONUT	7.272,30 m ²	6.791 TL/ m ²	49.387.907 TL	4.840,38 m ²	32.872.180 TL
2435	5	KONUT	6.059,59 m ²	6.791 TL/ m ²	41.152.107 TL	3.517,81 m ²	23.890.276 TL
2435	15	KONUT	5.000,00 m ²	6.791 TL/ m ²	33.956.181 TL	3.784,56 m ²	25.701.858 TL
2437	3	TİCARET	1.179,41 m ²	8.528 TL/ m ²	10.058.188 TL	970,67 m ²	8.278.015 TL
2433	4	KAMUSAL	3.807,35 m ²	1.465 TL/ m ²	5.577.768 TL	3.776,56 m ²	5.532.658 TL
2433	5	KAMUSAL	1.983,19 m ²	1.465 TL/ m ²	2.905.373 TL	1.175,14 m ²	1.721.579 TL
2433	6	KAMUSAL	2.821,16 m ²	1.465 TL/ m ²	4.132.999 TL	1.221,06 m ²	1.788.854 TL
2433	7	KAMUSAL	718,24 m ²	1.465 TL/ m ²	1.052.222 TL	569,04 m ²	833.640 TL
TOPLAM DEĞER (.-TL)			51.495,17 m ²		302.070.936 TL/ m ²	33.473,74 m ²	193.105.671 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)							193.105.671 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)							193.106.000 TL

PROJESİ ONAYLANMIŞ VE RUHSATI ALINMIŞ PARSELLER İÇİN YAPILAN KABULLER (2435 ada 4 parsel & 2434 ada 11 parsel):

Projenin 60 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış ve her dönem 1 takvim yılı olarak kabul edilmiştir.

2435 ada 4 parsel için belirtilen satılabilir alan bilgisi, 29.09.2017 tarihli tadilat ruhsatı için Sinpaş GYO A.Ş.'den alınmış olan satılabilir alanın 31.12.2018 tarihli tadilat ruhsatı toplam yüzölçümüne oranlanması vasıtasıyla hesaplanmış olup, bu doğrultuda satılabilir alanı 12.331,09 m² olarak kabul edilmiştir.

2435 ada 4 parselde ilk yıl satış birim m² değerinin 10.500.-TL olacağı gelecek dönemlerde %15 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

2434 ada 11 parsel satılabilir alanı 3.859,30 m² olduğu bilgisi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından alınmıştır.

2434 ada 11 parselde ilk yıl satış birim m² değeri ortalama 11.000.-TL olarak öngörülmüş gelecek dönemlerde %20 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

* İndirgeme oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek kat karşılığı oranının Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından % 40 olarak yapıldığı ancak, güncel piyasada bu oranların %50 civarında olacağı kanaati oluşmudur. Nakit akışında piyasa verilerine yer verilerek kat karşılığı oranı %50 olarak öngörülmüştür. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

2434 ADA 11 PARSEL VE 2435 ADA 4 PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI							
2434 Ada 11 Parsel Arsa Alanı	9.451,46m²	2435 ada 4 Parsel Arsa Alanı	4.647,08				
Toplam Emsal İnşaat Alanı =	2.691,86m²		6.970,62				
Satışa Esas Alanı	3.859,30m²		12.331,09m²				

NAKİT AKIŞI							
YATIRIM SÜRECİ	60						
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ							
2434-11 Satışları Yıllara Dağılım Oranı	100,00%	40,00%	35,00%	10,00%	10,00%	5,00%	
Satılan Brüt Alan		1.544	1.351	386	386	193	3.859
Ortalama Birim Satış Fiyatı		11.000	13.200	15.840	19.008	22.810	
Satış Geliri		16.980.920	17.829.966	6.113.131	7.335.757	4.401.454	
Nakit Akım		16.980.920 TL	17.829.966 TL	6.113.131 TL	7.335.757 TL	4.401.454 TL	52.661.229 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		36.948.322 TL					
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%				

2435-4 Satışları Yıllara Dağılım Oranı	100,00%	30,00%	30,00%	20,00%	15,00%	5,00%	
Satılan Brüt Alan		3.699	3.699	2.466	1.850	617	12.331
Ortalama Birim Satış Fiyatı		10.500	12.075	13.886	15.969	18.365	
Satış Geliri		38.842.934	44.669.374	34.246.520	29.537.623	11.322.756	
Nakit Akım		38.842.934 TL	44.669.374 TL	34.246.520 TL	29.537.623 TL	11.322.756 TL	158.619.206 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		107.074.628 TL					
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%				

	2434-11	2435-4
Kat Karşılığı Oranı	50%	50%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	18.474.161	53.537.314
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	16.626.745	48.183.583
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)	1.759 TL/ m ²	10.369 TL/ m ²

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN 2434 ADA 11 PARSEL MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	36.948.322 .-TL
PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	16.626.745 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	364.678 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	16.991.000 .-TL

2434 Ada 11 Parselde Yer Alan Projenin Gelir İndirgene Yaklaşımı Yöntemine Göre 1/1 Hissenin Mevcut Durum Değeri;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	16.991.000,00
Sinpaş GYO A.Ş.'nin Hissesine Tekabül Eden Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	12.287.254,04
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	36.948.321,76
Projenin Tamamlanması Durumunda Sinpaş GYO A.Ş.'nin Hissesine Tekabül Eden Toplam Değeri (.-TL)	26.719.640,73

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN 2435 ADA 4 PARSEL MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	107.074.628	.-TL
PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	48.183.583	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	1.116.958	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 49.310.000	.-TL

2435 Ada 4 Parselde Yer Alan Projenin Gelir İndirgene Yaklaşımı Yöntemine Göre 1/1 Hisselinin Mevcut Durum Değeri;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	49.310.000
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	107.074.628

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir. 2433 ada 4-5-6-7 numaralı parsellerin kamusal parsel niteliğinde olmaları nedeni ile söz konusu parsellerin kamulaştırılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

14 ADET PARSELİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ	343.365.389 TL
14 ADET PARSELİN SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ	235.882.000 TL

Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

14 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	368.371.936 TL
14 ADET PARSELİN SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	254.703.254 TL
2435 Ada 4 Parselde ve 2434 Ada 11 Parselde Yer Alan 2 Adet Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	144.022.950
2435 Ada 4 Parselde ve 2434 Ada 11 Parselde Yer Alan 2 Adet Projenin Tamamlanması Durumunda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Tekabül Eden Toplam Değeri (.-TL)	133.794.269

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında alınan ruhsatlar göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile piyasa yaklaşımı yönteminde değere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için piyasa yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerleme çalışması kapsamının dışındadır. Taşınmazların her biri için münferit değerler rapor içerisinde belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş güncel bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direk olarak kullanılmamış olup Sinpaş GYO A.Ş. tarafından geçmiş dönemlerdeki sözleşme oranları öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, bir kısmı üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar iş bu değerlendirme çalışması kapsamının dışındadır.

2435 ada 4 parsel ve 2434 ada 11 parsel için ruhsatlar alınmış olup, parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arazi olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsellerden 12 adedi üzerinde herhangi bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamakta olup, parsellerin bazılarında diğer hissedarlara ait konut tipi ruhsatsız binalar yer almaktadır. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerleme çalışması kapsamının dışındadır. 12 adet parselde müşterinin sahip olduğu hisselerin "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Diğer 2 adet parselde (2435 Ada 4 Parsel & 2434 ada 11 parsel) ise yapı ruhsatları alınmış ve inşaatla başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olmasına karşın söz konusu parseller üzerinde inşaatlara henüz başlanmamıştır. Bu çerçevede bu parselde müşterinin sahip olduğu hisselerin de "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamakta olduğu öngörülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup, değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait hisseler üzerinde ipotek bulunmamakta olup, üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerlendirme konusu parsellerde müşterinin sahip olduğu hisselerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Değerleme konusu parseller hisseli mülkiyete konu olup, parsellerin bazılarında diğer hissedarlara ait konut tipi ruhsatsız binalar yer almaktadır. Söz konusu binalar Müşteriye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerlendirme çalışması kapsamının dışındadır. Değerleme konusu parsellerde müşteriye ait olan hisselerin portföyde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. Değerleme konusu parsellerde müşteriye ait olan hisselerin portföyde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

Tebliğ'in 22-1-j maddesinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir. Rapor'un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait olan hisselerin bir kısmı üzerinde ihtiyati tedbir şerhleri bulunmaktadır. Bu şerhler müşterinin söz konusu hisseleri üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerhler söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, hisselerin devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu hisselerin portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu 14 adet parsel hisselerinin tamamının tapudaki niteliği "Arsa"dır. Bunların 12 adedi fiilen de boş arsa durumundadır ve tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumludur. Kalan iki adet parselde inşaat yapmak üzere yapı ruhsatı alınmış, inşaat henüz başlanmamıştır. Bu parsel portföyde proje olarak yer almakta olup, gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu taşınmazların **14 ADET TAŞINMAZIN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ**

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

235.882.000 .-TL

(İki Yüz Otuz Beş Milyon Sekiz Yüz Seksen İki Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

278.340.760 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

14 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
235.882.000	39.704.759	35.805.884	278.340.760 TL

1 USD = 5,9409 .-TL (27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5878 .-TL (27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Mevcut Değeri (.-TL)	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değer
2432	5	5.918,68 m ²	6.404 TL/ m ²	37.903.227 TL	2.977,79 m ²	19.069.745 TL
2432	6	5.210,90 m ²	6.404 TL/ m ²	33.370.604 TL	3.428,08 m ²	21.953.408 TL
2432	7	5.336,94 m ²	6.404 TL/ m ²	34.177.764 TL	3.192,03 m ²	20.441.755 TL
2432	8	6.187,41 m ²	6.404 TL/ m ²	39.624.174 TL	4.020,63 m ²	25.748.118 TL
2434	2	7.272,30 m ²	6.404 TL/ m ²	46.571.809 TL	4.840,38 m ²	30.997.808 TL
2435	5	6.059,59 m ²	6.404 TL/ m ²	38.805.614 TL	3.517,81 m ²	22.528.053 TL
2435	15	5.000,00 m ²	6.404 TL/ m ²	32.020.000 TL	3.784,56 m ²	24.236.338 TL
2437	3	1.179,41 m ²	8.550 TL/ m ²	10.083.956 TL	970,67 m ²	8.299.221 TL
2433	4	3.807,35 m ²	1.465 TL/ m ²	5.577.768 TL	3.776,56 m ²	5.532.658 TL
2433	5	1.983,19 m ²	1.465 TL/ m ²	2.905.373 TL	1.175,14 m ²	1.721.579 TL
2433	6	2.821,16 m ²	1.465 TL/ m ²	4.132.999 TL	1.221,06 m ²	1.788.854 TL
2433	7	718,24 m ²	1.465 TL/ m ²	1.052.222 TL	569,04 m ²	833.640 TL
TOPLAM DEĞER (.-TL)		51.495,17 m ²		286.225.509 TL	33.473,74 m ²	183.151.177 TL
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Mevcut Değeri (.-TL)	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değer	Tamamlanması Durumundaki Değeri	Tamamlanması Durumundaki Değeri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değer
(*) 2435	4	4.647,08 m ²	40.849.492 TL	40.849.492 TL	107.533.609,69 TL	107.533.610 TL
(*) 2434	11	9.451,46 m ²	11.881.554 TL	11.881.554 TL	36.948.321,76 TL	26.719.641 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ						235.882.223 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)						235.882.000 TL

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

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

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.