

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ
ÇAKMAK MAHALLESİ 2436 ADA 6 PARSELDE
YER ALAN SİNPAŞ PALAS PROJESİ
(196 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2019
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	SNP-1910074
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 2436 ADA 6 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ PALAS PROJESİ (196 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ YAHYA KEMAL CADDESİ (2436 ADA 6 PARSEL) ÜMRANIYE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme 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 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 3 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**
- Ek 6 - Yapı Ruhsatları (kopya)**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (Kopya)**
- Ek 8 - Taşınmazların Münferit Değer Listeleri**
- Ek 9 - İpotek Yazısı**

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, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Finansehir Palace projesinde yer alan 196 adet bağımsız bölümün 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, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Finansehir Palace projesinde yer alan 196 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1910074 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 31.11.2019 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 196 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Diğer yandan 31.11.2019 tarihinden önce satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin bazılarının tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Bu bağımsız bölümlere ilişkin tapu senetleri ve takyidat bilgilerine rapor ekinde yer verilmiş olup değerlemede dikkate alınmamışlardır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT 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 SPK mevzuatı kapsamında 3 adet rapor hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda değerleme konusu taşınmaz bölgedeki diğer parsellerle birlikte raporlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1211014	SNP-1707014-REV	SNP-1810019
Rapor Tarihi	28.12.2012	02.10.2017	08.01.2019
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 15 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİNDE YER ALAN; 18 ADET PARSEL, 1 ADET KAT İRTİFAKI KURULMUŞ PARSEL VE 3 ADET RUHSAT VE PROJESİ ONAYLANMIŞ PARSEL	ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ 2436 ADA 5 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ PALACE PROJESİ
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT - A.Ali YERTUT	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	134.920.000	479.334.629	377.560.731

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : FİNANSKENT
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2436
Parsel No : 6
Alanı (m²) : 27.503,53
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat İrtifakı
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

22.10.2019 tarihinde takbis belgesi liste halinde alınmıştır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından üst yazısı ile birlikte ibraz edilen mülkiyet listesi ekte sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Şerh:

TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıl müddet ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Başlama Tarihi: 14/11/2016((28.12.2016-38917)

(Söz konusu şerh kurumun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

Beyan:

Yönetim Planı: 15.02.2019 (Tarih:29.03.2019, Yevmiye:9493)

İpotek:

(Değerlemeye konu 2. Blok 6 ve 73 nolu, 3. Blok A Girişi 17, 18, 19 ve 20 nolu, D Girişi 4 ve 13 nolu, 4. Blok 8, 77, 105, 109 ve 111 nolu, 5. Blok A Girişi 3, 4, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 nolu, B Girişi 3 ve 11, C Girişi 4 nolu ve 6. Blok 9 numaralı bağımsız bölümler üzerinde);

-8,000,000.00 EUR bedel ile, yıllık %15 faiz, 1. derece, F.B.K. Süreli, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Lehine, İpotek Tesisi Yev: 28852 Tarih: 20/09/2019

(Değerlemeye konu 1. Blok B Girişi 2 nolu, 2. Blok 1, 2 ve 4 nolu, 3. Blok A Girişi 1 ve 4 nolu, 6. Blok 1, 3 ve 7 numaralı bağımsız bölümler üzerinde);

-2,000,000.00 EUR bedel ile, yıllık %15 faiz, 1. derece, F.B.K. Süreli, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Lehine, İpotek Tesisi Yev: 17032 Tarih: 11/06/2019

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu 2436 Ada 5 parselin geldisi olan 2436 Ada, 1, 3 ve 4 parsellere ilişkin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.01.2016 tarihi itibarıyla Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olup sözleşmede arsa payı ve yüklenici payı değerleri belirlenmiştir.

10.11.2016 tarih 33001 yevmiye no ile parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş 1 adet bağımsız bölüm Aşkın Kandil adına ve diğer bağımsız bölümler Sinpaş GYO A.Ş. Ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Adına payları oranında tescil edilmiştir.

1 blok B giriş 8 nolu bağımsız bölüm ve 6 blok 52 numaralı bağımsız bölümler 09/10/2018 tarih 29174 yevmiye ile satış işleminden Sinpaş GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Mülkiyet listesindeki diğer Sinpaş GYO A.Ş. 'ne ait bağımsız bölümler Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye tescil edilmiştir.

Temko İthalat İhracat ve Pazarlama A.Ş. adına kayıtlı bağımsız bölümler 31/07/2017 tarih 22442 yevmiye ile tescil edilmiştir.

2436 ada 2 parsel ile 2436 ada 5 parsellerin tevhide ile, 2436 ada 6 parsel oluşmuştur. 29.03.2019 tarih ve 9493 yevmiye ile 2436 ada 6 parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmiştir.

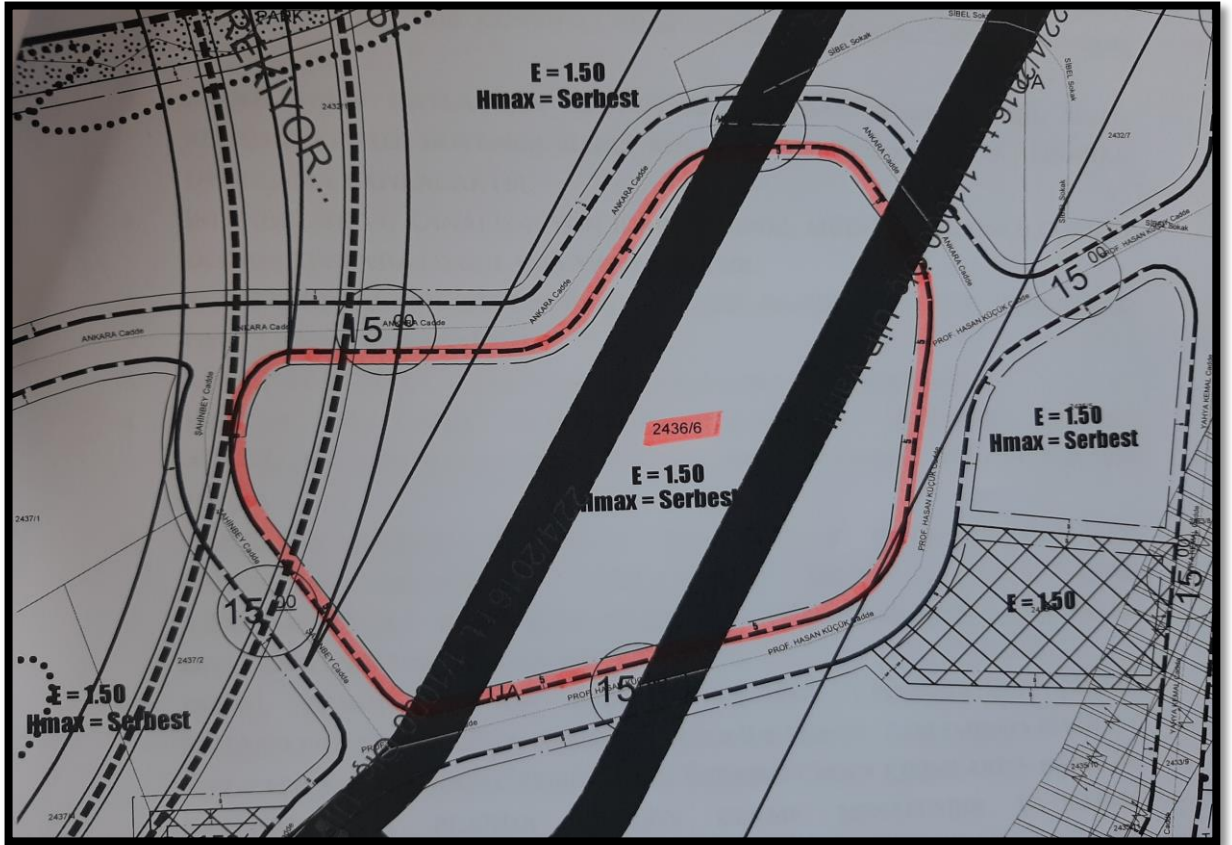
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

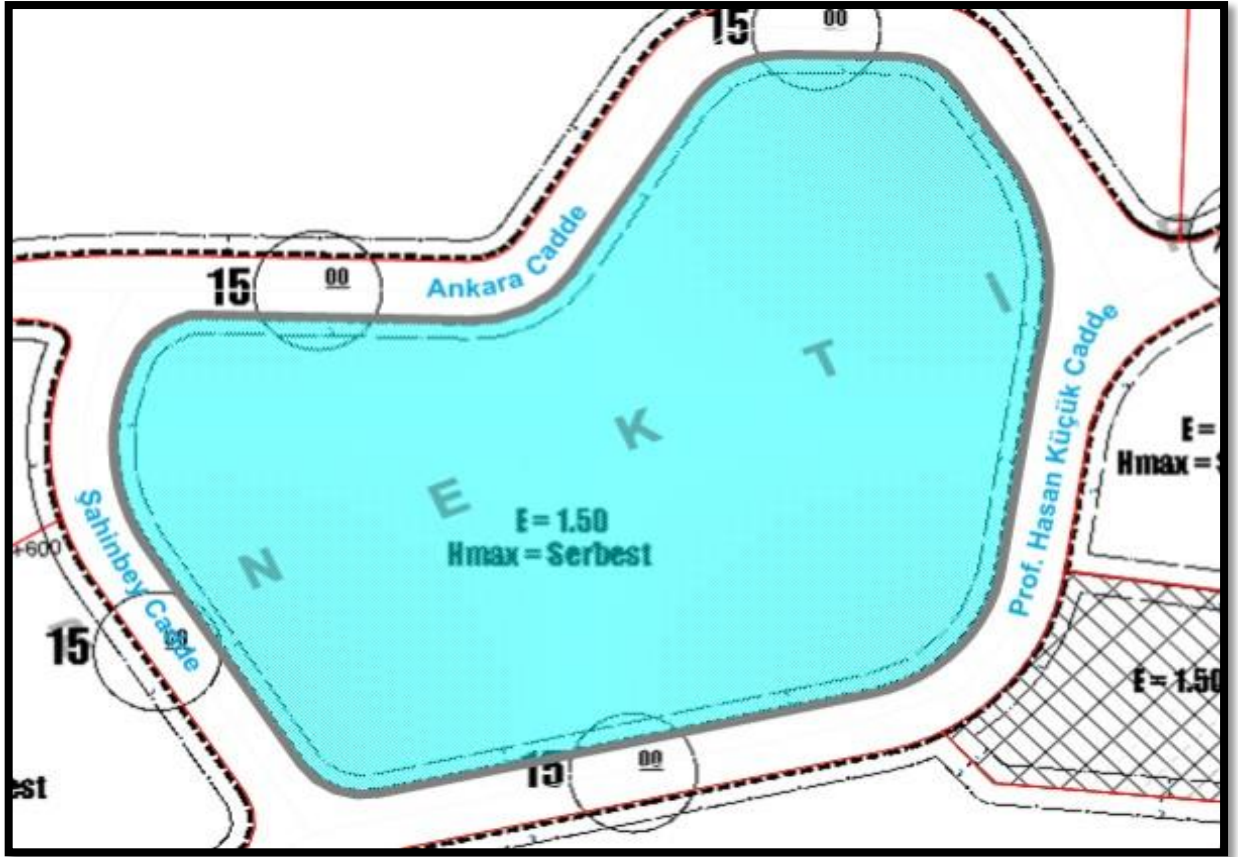
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında konut alanında kalmakta olup Emsal = 1,50, H = Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. 22.04.2016 t.t. li Ümraniye - Ataşehir – Göztepe Metro Hattı Projesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz denilmektedir.

Plan Notlarına göre; parsellerin birleşmesinin teşvik edilmesi amacı ile parsel büyüklüğünde 10.000 m²'ye ulaşıldığında %5, 20.000 m²'ye ulaşıldığında %10 emsal arttırımı yapılabilmektedir. Değerleme konusu parselin bu koşulları sağlamasından Emsal=1.65 olarak projeye onayı gerçekleştirilmiştir.

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





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 Kuruluştan (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 Minimum 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 Karşılama 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 Engebeli 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 imar durumundaki değişiklik kapsamında; Çakmak Mahallesi, 37 Pafta, 829 ile 872 adaları kapsayan alanda ilçe belediyesince İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamaları yapılmış olup bu çalışma 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye ile Tapu Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilerek tamamlanmıştır. Söz konusu 2436 adanın eski 1, 2, 3, 4 numaralı parselleri bu imar uygulaması sonucu oluşmuş olup, 1, 3 ve 4 parseller, 24.05.2016 tarih 2016/1028

sayılı encümen kararıyla, 13.07.2016 tarih 21088 yevmiye ile tevhiden 5 parsel olarak tapuya tescil edilmiştir. Parsel "21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında Emsal=1,50, H= Serbest yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Parsel ayrıca 22.04.2016 t.t. Ümraniye - Ataşehir – Göztepe Metro Hattı Projesine ilişkin 1/100 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz denilmektedir. Ancak söz konusu uygulama çalışmasına açılan dava sonucu; İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 29.04.2015 tarih ve 2013/2333 E.

2015/93 K. Sayılı kararı ike uyuşmazlık konusu (kök parsel olan 37 pafta 857 ada 1 ve 2 parsel) yeni 37 pafta 2432 ada 1 parsel sayılı taşınmaz açısından dava konusu 05.02.2013 tarih ve 2013/335 sayılı Encümen Kararının iptaline karar verilmiştir. Bu doğrultuda Mahkeme Kararının gereğinin yerine getirilmesiyle ilgili olarak Çakmak Mah. 37 pafta da 21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye, Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama çalışmalarına 21.07.2015 tarih ve 2015/1219 sayılı Encümen Kararı ile başlanılmıştır.

İlçe belediyesince tamamlanan imar uygulama çalışması 03.09.2015 tarih ve 2015/1465 sayılı Encümen kararı ile onaylanarak, kontrol ve onay işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiş ve 21.12.2015 tasdikli plan tadilatıyla mahkeme kararı yerine getirilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili belediyede taşınmazın dijital dosyası incelenmiştir. Ruhsat belgelerinin tüm listesi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir. 3 ve 4. bloklar için 06.08.2015 tarih ve 2015/15417 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 09.09.2016 tarih ve 16/18532 sayılı tadilat ruhsatı alınmış olup, 1., 2., 5. ve 6. bloklarlar için 09.09.2016 tarih ve 16/18532 sayılı yeni yapı ruhsatı, 10.08.2018 tarih ve 18/11276 sayılı yenileme ruhsatı ve 31.12.2018 tarih ve 18-20455 sayılı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. 7. ve 8. bloklar için 31.12.2018 tarih ve 18-20455 sayılı Yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat bilgileri aşağıda detaylandırılmıştır.

3. ve 4. bloklar için 31/10/2018 tarihli iskan belgeleri alınmıştır.

Sinpaş GYO'dan alınan bilgiye göre 2434 ada 11 parselin 14.177,19 m² emsale esas yapı inşaat alanının;

2432 ada 11 parsele 4.902,72 m²,

2436 ada 5 parsele 1.872,06 m²,

2435 ada 17 parsele 4.710,55 m²lik kısmı ile emsal transferi yapılmıştır.

1,2,5,6 bloklar için 23.08.2019 tarihinde C sınıfı enerji kimlik belgeleri alınmıştır.

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	09.09.2016	16/18532			IVA
2.BLOK	09.09.2016	16/18532			IVC
3.BLOK	06.08.2015	2015/15417	09.09.2016	16/18532	IIIB
4.BLOK	06.08.2015	2015/15417	09.09.2016	16/18532	IVC
5.BLOK	09.09.2016	16/18532			IVA
6.BLOK	09.09.2016	16/18532			IVC
7.BLOK	31.12.2018	18-20455			IVA
8.BLOK	31.12.2018	18-20455			IVA

Blok Adı	Yenileme Ruhsat Tarihi	Yenileme Ruhsat Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsat Tarihi	İsim Değişikliği Ruhsat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	10.08.2018	18/11276	31.12.2018	18-20455	IVA
2.BLOK	10.08.2018	18/11276	31.12.2018	18-20455	IVC
3.BLOK	-	-	-	-	-
4.BLOK	-	-	-	-	-
5.BLOK	10.08.2018	18/11276	31.12.2018	18-20455	IVA
6.BLOK	10.08.2018	18/11276	31.12.2018	18-20455	IVC
7.BLOK	-	-	-	-	-
8.BLOK	-	-	-	-	-

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
1.BLOK	27	3.220,45	0,00	6.203,17	9.423,62
2.BLOK	75	7.584,12	0,00	2.089,99	9.674,11
3.BLOK	66	6.011,25	1.295,81	9.512,94	16.820,00
4.BLOK	113	7.261,05	667,64	2.793,31	10.722,00
5.BLOK	48	5.913,93	990,48	8.887,07	15.791,48
6.BLOK	91	8.308,03	0,00	2.350,72	10.658,75
7.BLOK	121	7.746,68	0,00	2.295,09	10.041,77
8.BLOK	31	4.059,84	0,00	7.392,56	11.452,40
TOPLAM	572	50.105,35	2.953,93	41.524,85	94.584,13

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ TABLOSU				
Blok Adı	Tarih	Sayı	İnşaat Alanı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
3.BLOK	31.10.2018	2018/11756	16.820,00	III.B
4.BLOK	31.10.2018	2018/11756	10.722,00	IV.C

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2436 ada 6 parselde projenin ilk etabı inşaatı 1. ila 6. bloklarda tamamlanmak üzere olup, 7. ve 8. bloklar için inşaat henüz başlamamış durumdadır. Mevcut inşaat görülmüştür. Yerinde yapılan gözlemler ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den 31.10.2019 tarihinde gelen bilgiye göre olan 1. ila 6. blokta ortalama %98, 7. ve 8. bloklarda fiziki seviyesi ortalama %0 olarak bulunmuştur.

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

1, 2, 5, 6 Bloklar:

Merya Yapı Denetim Ltd.Şti.

Gümüşsuyu Mh. Şehit Murat Akgül Sk. No:1 İç Kapı No:1 Ümraniye/İstanbul

3, 4, 7, 8 Bloklar:

Atlas İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti.

Tantavi Mah. İpekyolu Sk. No:1 İç Kapı No:1 Ümraniye/İstanbul

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi, 2436 ada 6 parselde yer alan 27.503,53 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Sinpaş Palas Projesinde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stoklarında bulunan 196 adet bağımsız bölümdür.

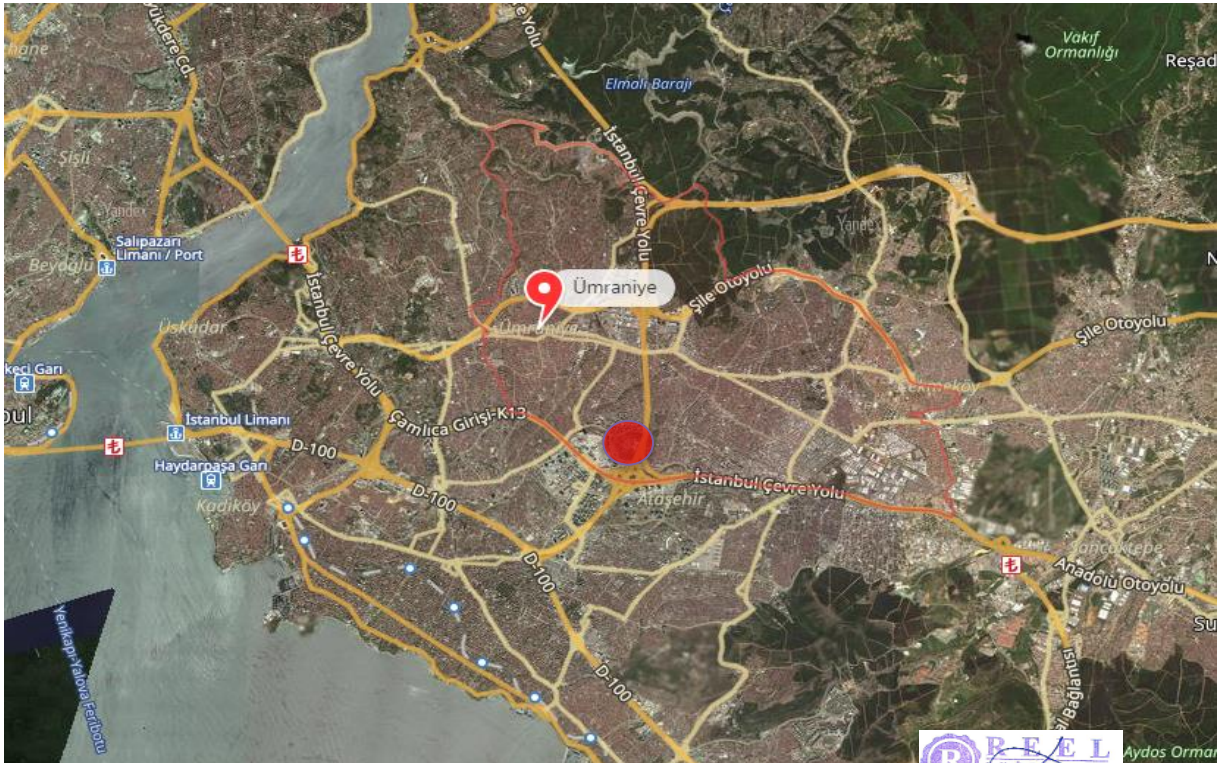
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

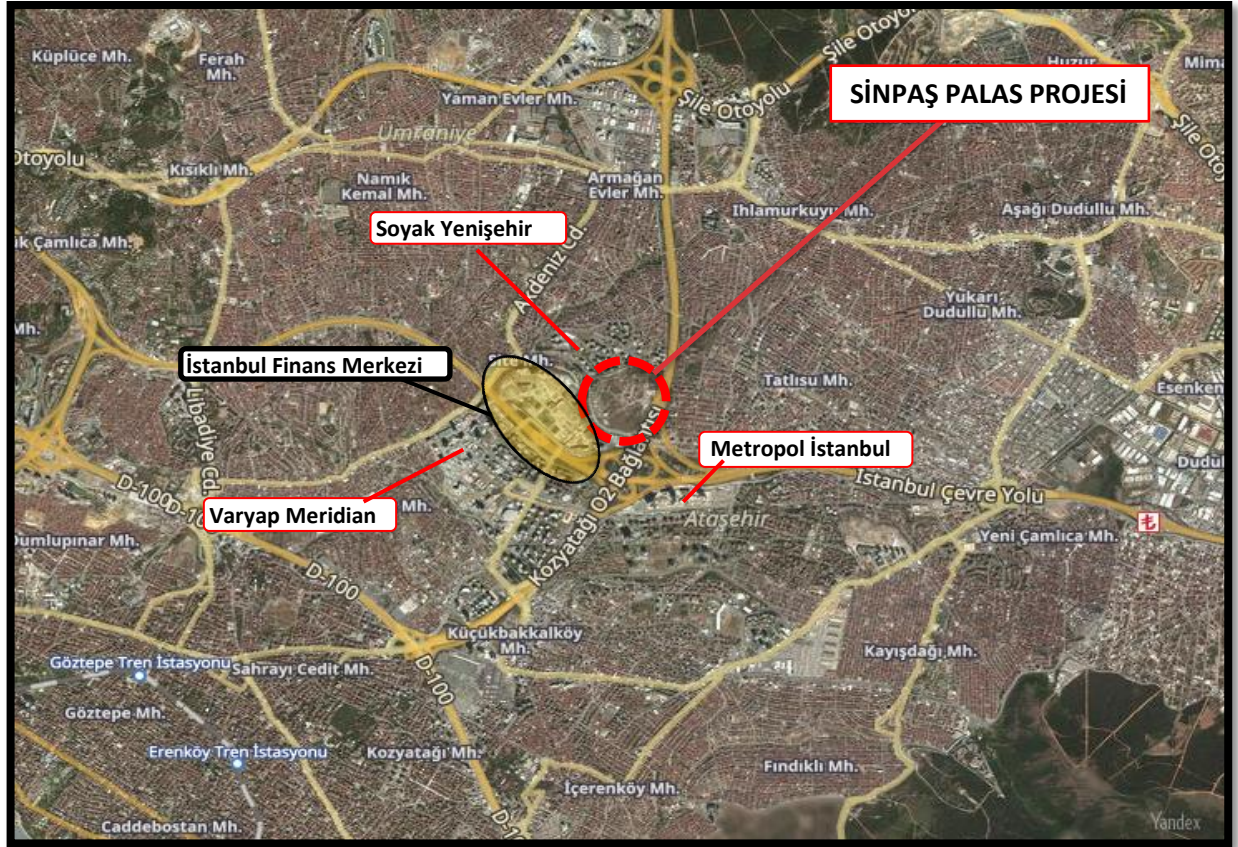
Proje Ümraniye İlçesi'nde Site Mahallesi'nde yer almaktadır. Ataşehir ilçesine oldukça yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda Soyak Yenişehir, İstanbul Finans Merkezi, Sarphan Finanspark Projesi, Metropol İstanbul projeleri bulunmaktadır.

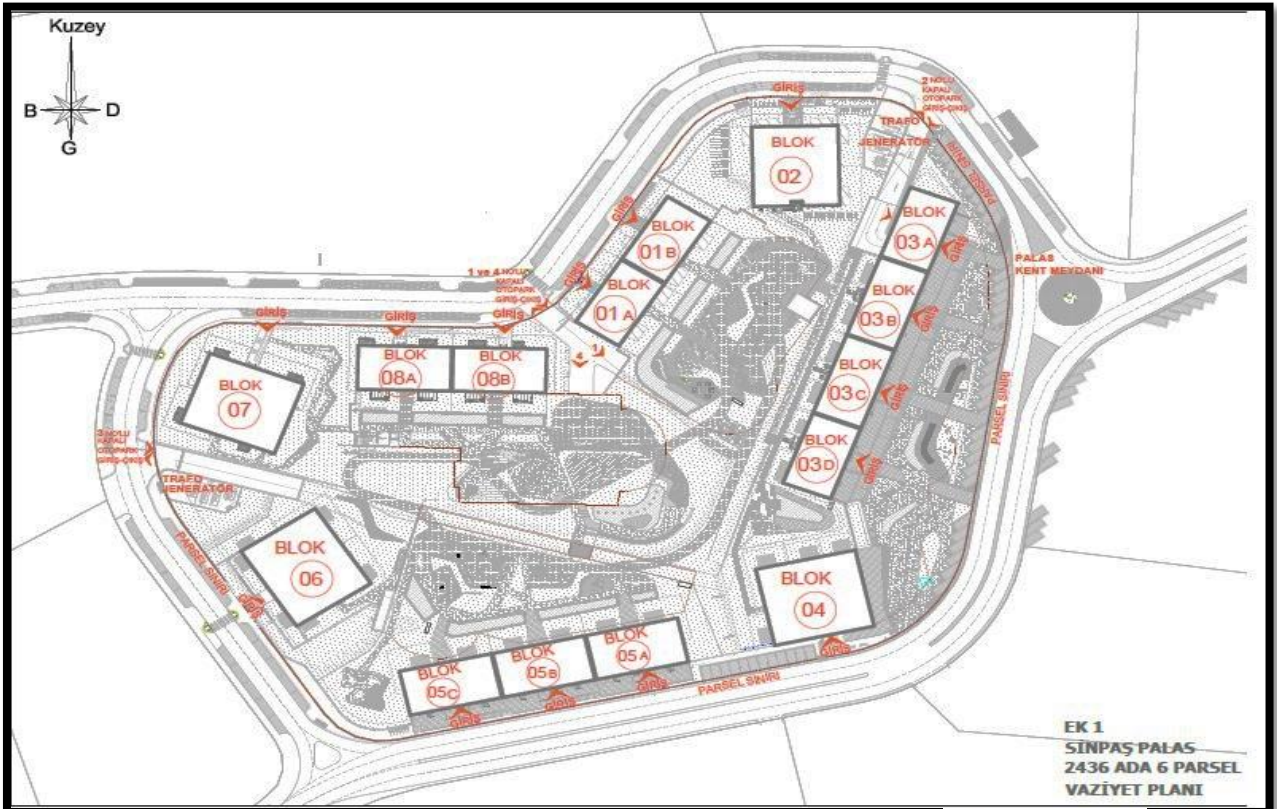
İnşaatı devam eden İstanbul Finans Merkezi karşısında kalmakta olup yatırım projeleri ve nitelikli konut projelerinin olduğu ve gelişmekte olan bölgede yer almaktadır. Tem Bağlantı Yolu, D-100 Yolu ve çevre yollarının kesiştiği noktada bulunmakta olup ulaşılabilirliği yüksektir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile veya Taşınmaza D-100 veya otoyol bağlantısı kullanılarak Ümraniye-Tem bağlantısı yönünden Cevahir Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. 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

Değerleme konusu 2436 ada 6 parsel 27.503,53 m² arsa üzerinde konumlanmış olup Sinpaş Palas projesinin ilk etabıdır. Hali hazırda inşaatı devam etmektedir. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Sinpaş Palas Projesinde 8 adet konut bloğu bulunmaktadır. Proje kapsamında 552 adet konut birimi ve 20 adet ticari birim olmak üzere toplam 572 adet ünite bulunmaktadır. Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuştur. Ticari birimler 3., 4. ve 5. blokta konumlanmışlardır. Sinpaş Palas Projesinde ruhsattaki konut alanları toplam 50.105,35 m², ticaret alanları toplam 2.953,93 m² ve ortak alanlar toplam 41.524,85 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 94.584,13 m² alanlıdır.

Projede yer alan bloklar 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. ve 8. bloklar olarak tanımlanmıştır. Projede bodrum katlar konut ve otopark olarak tanımlıdır.

1. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 27 adet konut birimi bulunmaktadır. İnşaat ilerleme seviyesi %98 civarındadır.

2. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 14 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 75 adet konut birimi bulunmaktadır. İnşaat ilerleme seviyesi %98 civarındadır.

3. Blok: Konut+Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 56 adet konut birimi ve 10 adet işyeri-ofis birimi bulunmaktadır. İnşaat ilerleme seviyesi %98 civarındadır.

4. Blok: Konut+Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 13 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 109 adet konut birimi ve 4 adet işyeri-ofis birimi bulunmaktadır. İnşaat ilerleme seviyesi %98 civarındadır..

5. Blok: Konut+Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 42 adet konut birimi ve 6 adet işyeri-ofis birimi bulunmaktadır. İnşaat ilerleme seviyesi %98 civarındadır.

6. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 14 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 91 adet konut birimi bulunmaktadır. İnşaat ilerleme seviyesi %98 civarındadır.

7. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat ve 15 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 121 adet konut birimi bulunmaktadır. İnşaatı henüz başlamamış olup, ilerleme seviyesi %0 civarındadır.

8. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 31 adet konut birimi bulunmaktadır. İnşaatı henüz başlamamış olup, ilerleme seviyesi %0 civarındadır.

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 Kandira, 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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

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, alış veriş 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 oluştuğu 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 seyretteği, 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 büyümeye 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 yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

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, Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü, 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 almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumlu olup TEM otoyoluna yaklaşık 0,50 km mesafede yer almaktadır.
- * İstanbul Finans Merkezi karşısında yer almaktadır.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * İnşaat halindedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler 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

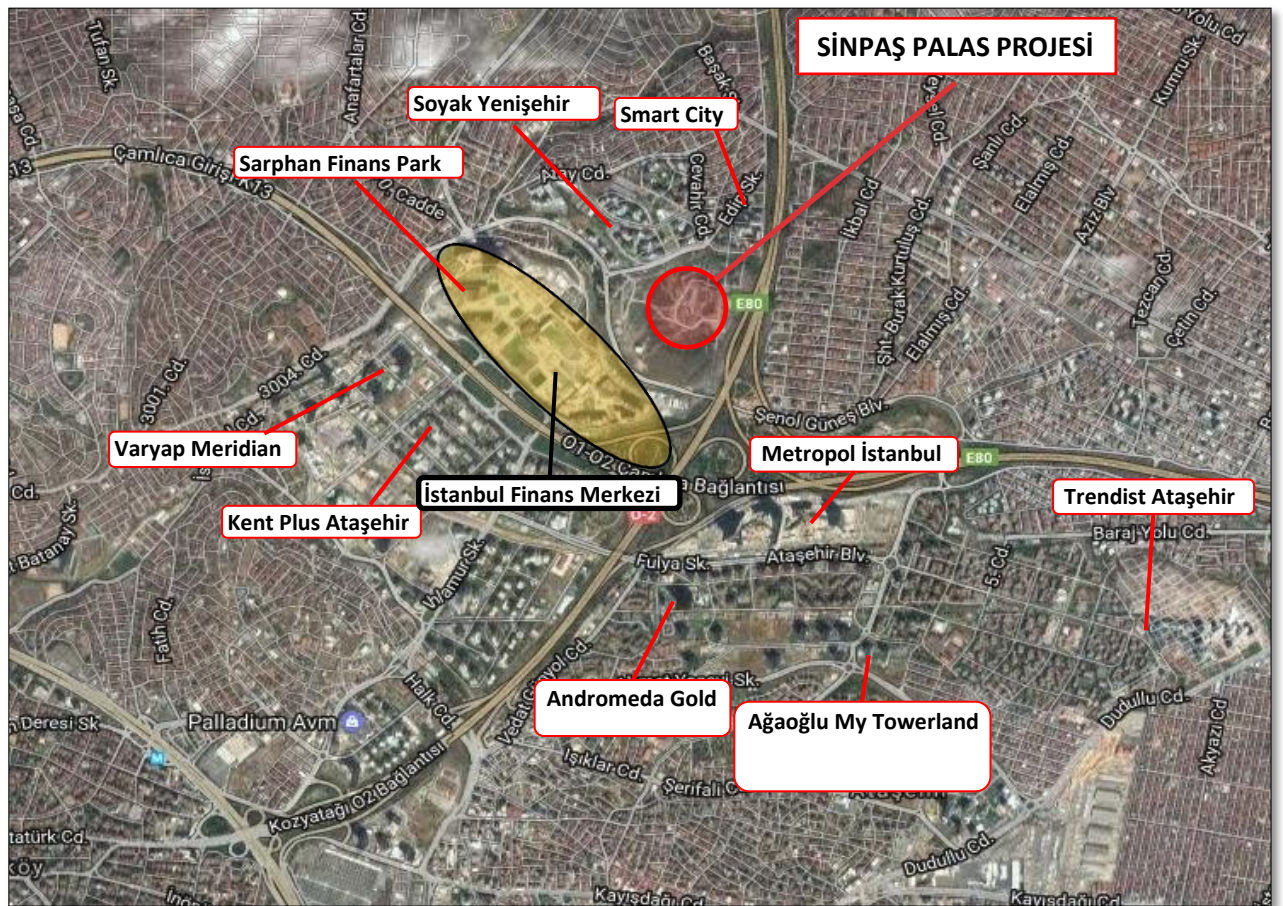
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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

Finansşehir Palace Projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan 196 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* SMART CITY				
Tel				
	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
	3.KAT	1+1	55 m ²	400.000 TL
	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
	1.KAT	2+1	128 m ²	900.000 TL
	15.KAT	3+1	200 m ²	1.585.000 TL
	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
	23.KAT	3+1	120 m ²	740.000 TL
	24.KAT	4+1	229 m ²	2.200.000 TL
	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

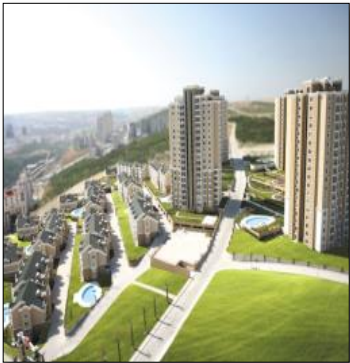
* SARPHAN FİNANSPARK



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

1 ATAŞEHİR VİZYON

Tel 0216 290 04 79

Varyap Meridian Grand Tower'da eşyalı 1+1, 88 m² olarak pazarlanan dairedir. Kiracılı olup, aylık kira geliri 2.800.-TL'dir.

SATILIK	88 .-M ²	600.000 .-TL	6.818 .-TL/M ²
KİRALIK	88 .-M ²	2.800 .-TL	32 .-TL/M ²

2 ATAŞEHİR KENT

Tel 0216 577 51 50

Varyap Meridian'de yüksek katta yer alan 1+1, 70 m² olarak pazarlanan dairedir. Kiracılı olup, aylık kira geliri 2.500.-TL'dir.

SATILIK	70 .-M ²	600.000 .-TL	8.571 .-TL/M ²
KİRALIK	70 .-M ²	2.500 .-TL	36 .-TL/M ²

3 METROPOLİST GAYRİMENKUL

Tel 0552 307 82 92

Metropol İstanbul'da 16. katta yer alan 2+1, 75 m² olarak pazarlanan dairedir. Kira getirisi 3.500.-TL olarak belirtilmiştir.

SATILIK	75 .-M ²	850.000 .-TL	11.333 .-TL/M ²
KİRALIK	75 .-M ²	3.500 .-TL	47 .-TL/M ²

3 YILDIZ GAYRİMENKUL

Tel 0535 014 07 87

Soyak Yenişehir'de 2+1, 93 m² olarak pazarlanan 1. kat dairedir. Kira getirisi 1.200.-TL olarak belirtilmiştir.

SATILIK	93 .-M ²	322.000 .-TL	3.462 .-TL/M ²
KİRALIK	93 .-M ²	1.200 .-TL	13 .-TL/M ²

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 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 3.000- 12.500 TL/m² aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 5.500.-TL ile 9.500.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 8.000 - 13.000 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 2436 ada 6 parsel ile karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

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 (yeni 6 parsel) 1.872,06 m²,

2435 ada 17 parsel 4.710,55 m²'lik kısmı ile emsal transferi yapılmıştır.

Arsanın emsale esas inşaat alanının artması nedeniyle, karşılaştırma tablosu düzenlenirken emsal transferi sonrası değer artışı "Diğer Bilgiler" kısmında artı değer olarak yansıtılmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi 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) (2436 ADA 6 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	27.503,53 m ²	295	267	296
BİRİM M ² DEĞERİ		11.856	5.056	12.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:1.65	4 Kat	E:1.25	7 Kat
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	KONUT	Konut	Konut	T + K
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	ruhsatlı arsa			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Kat İrtifakı kurulmuş	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-13%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	-3%	-13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.090	11.500	4.904	10.875

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 3.000- 12.500 TL/m² aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 6.500.-TL ile 11.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 8.000 - 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.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2436	6	27.503,53	9.090	250.007.087,70
1/1 HİSSENİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				250.010.000,00
LİSTEDE BELİRTİLMİŞ OLAN 196 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ARSA PAYI DEĞERİ (1021016/2750353)				92.811.435,54

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (2 blok 4 b.b.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VARYAP MERİDİAN	SMART CITY	METROPOL İSTANBUL
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M² 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%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	yeni proje	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		4%	5%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.816	9.975	6.811	12.662

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLER İÇİN)(5-A-15 nolu b.b.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FİNANS	SARPHAN FİNANS	VARYAP MERİDİAN
SATIŞ FİYATI		4.990.000	1.700.000	5.850.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	172	178	70	333
BİRİM M ² DEĞERİ		28.034	24.286	17.568
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 15%	BENZER 0%	BÜYÜK 25%
KAT	depolu+asma katlı	zemin	zemin	zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -9%	ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%
FONKSİYON	Dükkan			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ		BENZER	BENZER	BENZER
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-4%	-18%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21.918	27.041	19.914	18.797

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu konutlar için 2 blok 4 nolu bağımsız bölüm için, ticariler için 5 blok A giriş 15 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

186 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	158.518.400 TL
186 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	98.454.461 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

10 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	29.950.000 TL
10 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	29.351.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

196 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	188.468.400 TL
196 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	127.805.461 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile projenin genel inşa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. İnşaatı henüz başlamamış bloklar için taşınmazların değerini arsa payından daha düşük olmaması gerektiği kanaati olduğu için arsa payı değeri takdir edilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde Palace isimli proje devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için 31.11.2019 tarihinde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerine göre kalan 196 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,47-%5,60 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda konutlar için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,00 kullanılmıştır. Ticarilerin amorte etme süresinin daha düşük olacağı öngörülmüş olup, ticariler için kapitalizasyon oranı %5,50 kabul edilmiştir.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	88	2.800	33.600	600.000	5,60%
Emsal 2	70	2.500	30.000	600.000	5,00%
Emsal 3	75	3.500	42.000	850.000	4,94%
Emsal 4	93	1.200	14.400	322.000	4,47%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu 2436 ada 6 parsel üzerinde yer alan 186 adet mesken nitelikli ve 10 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık net kira gelirinin, yıllık net gelirleri hesaplanmıştır. Konutlar için kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,00; ticari birimler için bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5,50 kullanılmak sureti ile taşınmazların tamamlanması durumundaki nihai değerleri takdir edilmiştir. Mevcut durum değer takdirinde yine projenin projenin genel inşaa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir.

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

186 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	162.588.000 TL
186 Adet Konutun Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	99.369.144 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

10 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	33.168.000 TL
10 Adet Dükkanın Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	32.504.640 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

196 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	195.756.000 TL
196 Adet Taşınmazın Mevcut İnşaa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	131.873.784 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması, kat mülkiyetine geçmemiş olması, iskan almamış olması sebebi ile inşaat seviyeli değerleri mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir. Doğrudan Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 2436 ada 6 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

196 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	188.468.400 TL
196 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	127.805.461 TL

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

196 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	195.756.000 TL
196 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	131.873.784 TL

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 gerçekleştirenin 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 birbirine yakın olduğu görülmektedir. 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 maliyet yaklaşımı yönteminde değere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu taşınmazlar için pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan 2436 Ada 6 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış, projeleri onaylanmış ve kat irtifakı kurulmuştur. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

Parsel üzerinde 572 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Değerlemede onaylı tadilat ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteriden tarafımıza iletilmiş olan 31.11.2019 tarihli stok listesinde yer alan 196 adet taşınmaz değerlemede dikkate alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda kiraya verilebileceği düşünülmektedir.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 2436 ada 6 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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 parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış, inşaat başlanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde farklı ipotek kayıtları bulunduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu Finansşehir Palas Projesi kapsamında yer alan 196 adet bağımsız bölümün**

30.12.2019 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

127.805.461

.-TL

(Yüz Yirmi Yedi Milyon Sekiz Yüz Beş Bin Dört Yüz Altmış Bir Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

138.575.601 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

ÜMRANIYE İLÇESİ 2436 ADA 6 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ PALAS PROJESİ'NDEKİ 196 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 1*8)
127.805.461	21.488.216	19.295.468	138.575.601
ÜMRANIYE İLÇESİ 2436 ADA 6 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ PALAS PROJESİ'NDEKİ 196 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 1*8)
188.468.400	31.687.610	28.454.073	195.058.020

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

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.