



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ümraniye / İSTANBUL

(1 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021/1598

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	14
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	15
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	16
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	16
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	19
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	19
12.2.2.	ÜMRANİYE İLÇESİ:.....	22
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	25
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	27
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	31
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	45
13.	AÇIKLAMALAR	46
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	47
15.	DEĞERLENDİRME.....	47

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	48
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	48
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	50
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	51
17. FİYATLANDIRMA.....	52
17.1. ARSANIN DEĞERİ	52
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	63
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	63
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	63
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	63
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	63
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	64
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	64
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	64
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	64
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	64
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	64
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	65
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	65
19. SONUÇ.....	66

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mah., Ankara Caddesi, 2432 ada 11 nolu parsel <u>Ümraniye/ İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 1189 - 2021/072 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 2432 ada 11 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsanın pazar değerinin ve proje değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2432 ADA 11 PARSELİN DEĞERİ	748.675.000,-TL
ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2432 ADA 11 PARSELİN PROJE DEĞERİ	1.570.200.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mah., Ankara Caddesi, 2432 ada 11 nolu parsel <u>Ümraniye/ İstanbul</u>								
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 1189 - 2021/072 no ile								
MÜŞTERİ NO	1189								
RAPOR NO	2021/1598								
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021								
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsanın pazar değerinin ve proje değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>06.01.2021</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2020/1128</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>238.840.000 TL</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	06.01.2021	RAPOR NUMARASI	2020/1128	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	238.840.000 TL
RAPOR TARİHİ	06.01.2021								
RAPOR NUMARASI	2020/1128								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	238.840.000 TL								

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	info@sinpas.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%27,90
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Ümraniye
MAHALLESİ	Finanskent
PAFTA NO	F22d23d3d
ADA NO	2432
PARSEL NO	11
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	22.965,43 m ²
YEVMIYE NO	34762
CİLT NO	1
SAHİFE NO	51
TAPU TARİHİ	01.11.2019

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Halk Bankası lehine 1. Dereceden 20.11.2019 tarih ve 37908 yevmiye no ile 350.000.000 TL bedelle ipotek şerhi.(01.11.2019/34762)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup Sinpaş GYO'nun bu husustaki yazıları rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) 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 aynı 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. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotegün proje finansmanı amacıyla tesis edildiğine dair beyan yazısı ektedir. Taşınmazların GYO portföyünde “Projeler” başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 2432 ada 3, 4, 9 ve 10 nolu parsellerin tevhidı sonucu olduğu öğrenilmiştir. 21.06.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye Site Mahallesi 37 Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında “Konut Alanı” olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir.

Emsal: 1,50 (Plan notlarında 20.000 m² üzerinde olduğundan E: 1,65 olarak uygulama yapılacaktır)

H_{max}: Serbest

İnşaat Nizamı: Ayrık

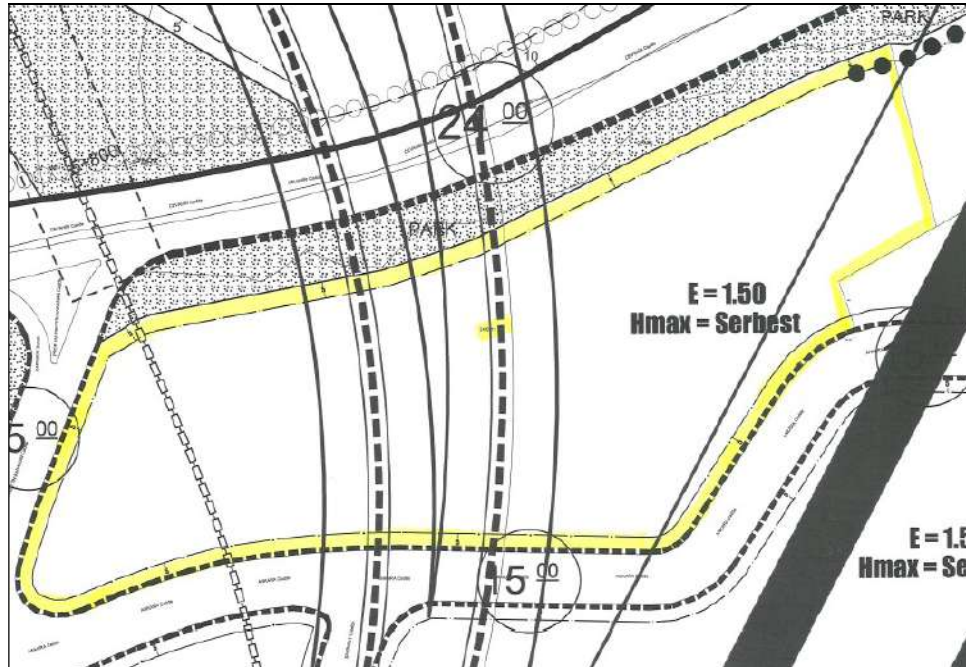
Ayrıca parsel, 22.04.2016 tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro hattı projesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planından etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü almadan uygulama yapılamaz. Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan imar durumu yazısı ekte sunulmuştur.

Plan Notları:

- Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planlama alanı bütününde imar kanunun 18. maddesine göre uygulama yapılacaktır.
- Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanında “elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği” hükümleri geçerlidir.
- Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki enerji nakil hattı koruma kuşağı boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
- İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İSKİ) görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Planlama alanı bütününde jeolojik-jeoteknik etüt yapılarak uygulama yapılacaktır.
- Konut ve ticaret alanlarında e=1.50 ve h_{max}=serbesttir.
- Mevcut binaların bulunduğu alanlarda minimumu parsel büyüklüğü 1500 m², diğer alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²’dir.
- Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; ancak İstanbul İmar Yönetmeliği’nde belirtilen koşullara haiz yapıların avan proje onayları i.b.b tarafından yapılacaktır.
- Doğal zemin kotunun altında ve yol cephelerinde çekme mesafelerinin gerisinde kalmak kaydı ile parsel tamamında bodrum kat yapılabilir. doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda bodrum katlarda da

planda verilen çekme mesafesine uyulması zorunludur.

- Konut alanlarında yapılaşma şartları içinde emsalin %5'ini aşmamak koşulu ile konutların zemin katlarında veya maksimumu 2 katlı ayrı yapı şeklinde günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticari ve sosyal birimler yer alabilir. bu alanlar emsale dahildir.
- Parsellerin birleşmesinin teşvik edilmesi amacı ile parsel büyüklüğünde 10000 metrekareye ulaşıldığında %5, 20.000 metrekareye ulaşıldığında %10 emsal artırımı yapılır.
- Planda ticaret lejandı ile gösterilen alanlarında; günlük, haftalık gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri (market, lokanta, restoran, eczane, tuhafiyeye, 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.
- Kamuya terk edilen alanlarda kamu yararına altyapı amaçlı teknik kullanımlar (trafo, su deposu, arıtma tesisi vb.) yer alabilir.
- Kamu eline geçen (terk edilen) park alanlarında spor tesisi yapılabilir. bu tesislerin konumları ve büyüklükleri mimari avan projesine göre belirlenir. ancak bu tesislerin toplam inşaat alanı, terk edilen park alanların büyüklüğü üzerinden KAKS: 0,05'i geçemez.
- Plan tasdik sınırları içinde kalmak ve transfere konu parsel maliklerin muvafakati ile parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
- Arazinin engebeli bölgelerinde peyzaj projesine uygun olarak daha verimli kullanılmak üzere mevcut binaların oturduğu alanlar hariç zemin tanzimi yapılabilir.
- Bu plan notlarının kapsamı dışında kalan konularda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 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 işlenmeden yapı kullanma izin belgesi kullanılamaz.
- Zorunlu olan hallerde İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre hesap edilen bloklar arası mesafelerde maksimum 1 m. azaltma yapmaya belediyesi yetkilidir.
- İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Ümraniye Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2432 ada 11 parselde konut blokları için alınmış olan yapı ruhsatları aşağıda listelenmiştir. Henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
YENİ YAPI RUHSATLARI	1.BLOK	01.02.2017	16/26802	15	2.389,69	512,50	2.902,19	3B
	2.BLOK	01.02.2017	16/26802	15	2.401,32	504,43	2.905,75	3B
	3.BLOK	01.02.2017	16/26802	90	8.362,84	2.976,57	11.339,41	4C
	4.BLOK	01.02.2017	16/26802	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	5.BLOK	01.02.2017	16/26802	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	6.BLOK	01.02.2017	16/26802	12	1.783,10	303,71	2.086,81	3B
	7.BLOK	01.02.2017	16/26802	12	1.801,22	283,17	2.084,39	3B
	8.BLOK	01.02.2017	16/26802	90	8.386,68	1.695,23	10.081,91	4C
	9.BLOK	01.02.2017	16/26802	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	10.BLOK	01.02.2017	16/26802	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	11.BLOK	01.02.2017	16/26802	92	8.511,38	2.893,51	11.404,89	4C
	12.BLOK	01.02.2017	16/26802	12	1.830,18	270,28	2.100,46	3B
	13.BLOK	01.02.2017	16/26802	92	8.511,38	21.159,38	29.670,76	4C
TOPLAM					53.743,11	32.244,04	85.987,15	

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
YENİLEME RUHSATLARI	1.BLOK	31.08.2018	18/11277	15	2.389,69	512,50	2.902,19	3B
	2.BLOK	31.08.2018	18/11277	15	2.401,32	504,43	2.905,75	3B
	3.BLOK	31.08.2018	18/11277	90	8.362,84	2.976,57	11.339,41	4C
	4.BLOK	31.08.2018	18/11277	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	5.BLOK	31.08.2018	18/11277	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	6.BLOK	31.08.2018	18/11277	12	1.783,10	303,71	2.086,81	3B
	7.BLOK	31.08.2018	18/11277	12	1.801,22	283,17	2.084,39	3B
	8.BLOK	31.08.2018	18/11277	90	8.386,68	1.695,23	10.081,91	4C
	9.BLOK	31.08.2018	18/11277	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	10.BLOK	31.08.2018	18/11277	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	11.BLOK	31.08.2018	18/11277	92	8.511,38	2.893,51	11.404,89	4C
	12.BLOK	31.08.2018	18/11277	12	1.830,18	270,28	2.100,46	3B
	13.BLOK	31.08.2018	18/11277	92	8.511,38	21.159,38	29.670,76	4C
TOPLAM					53.743,11	32.244,04	85.987,15	

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (26.07.2019)	1.BLOK	26.07.2019	19/5612	15	2.389,69	512,50	2.902,19	3B
	2.BLOK	26.07.2019	19/5612	15	2.401,32	504,43	2.905,75	3B
	3.BLOK	26.07.2019	19/5612	90	8.362,84	2.976,57	11.339,41	4C
	4.BLOK	26.07.2019	19/5612	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	5.BLOK	26.07.2019	19/5612	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	6.BLOK	26.07.2019	19/5612	12	1.783,10	303,71	2.086,81	3B
	7.BLOK	26.07.2019	19/5612	12	1.801,22	283,17	2.084,39	3B
	8.BLOK	26.07.2019	19/5612	90	8.386,68	1.695,23	10.081,91	4C
	9.BLOK	26.07.2019	19/5612	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	10.BLOK	26.07.2019	19/5612	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	11.BLOK	26.07.2019	19/5612	92	8.511,38	2.893,51	11.404,89	4C
	12.BLOK	26.07.2019	19/5612	12	1.830,18	270,28	2.100,46	3B
	13.BLOK	26.07.2019	19/5612	92	8.511,38	21.159,38	29.670,76	4C
TOPLAM					53.743,11	32.244,04	85.987,15	

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (26.07.2019)	1.BLOK	26.10.2021	21/8308	15	2.389,69	512,50	2.902,19	3B
	2.BLOK	26.10.2021	21/8308	15	2.401,32	504,43	2.905,75	3B
	3.BLOK	26.10.2021	21/8308	90	8.362,84	2.976,57	11.339,41	4C
	4.BLOK	26.10.2021	21/8308	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	5.BLOK	26.10.2021	21/8308	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	6.BLOK	26.10.2021	21/8308	12	1.783,10	303,71	2.086,81	3B
	7.BLOK	26.10.2021	21/8308	12	1.801,22	283,17	2.084,39	3B
	8.BLOK	26.10.2021	21/8308	90	8.386,68	1.695,23	10.081,91	4C
	9.BLOK	26.10.2021	21/8308	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	10.BLOK	26.10.2021	21/8308	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	11.BLOK	26.10.2021	21/8308	92	8.511,38	2.893,51	11.404,89	4C
	12.BLOK	26.10.2021	21/8308	12	1.830,18	270,28	2.100,46	3B
	13.BLOK	26.10.2021	21/8308	92	8.511,38	21.159,38	29.670,76	4C
TOPLAM					53.743,11	32.244,04	85.987,15	

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Mevcut ruhsatlara göre yapı denetim faaliyetleri Çırağan Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülecektir.

Adres: Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, Namazgah Mevkii, No:96

Üsküdar/İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmaz 01.11.2019 tarihinde tarihinde trampa ve birleşme işleminden SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar Planında meydana gelmiş bir değişiklik ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Proje inşasına henüz başlanmamıştır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

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

Projede ruhsatlar alınmıştır. Yeniden ruhsat alınmasını gerekli bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

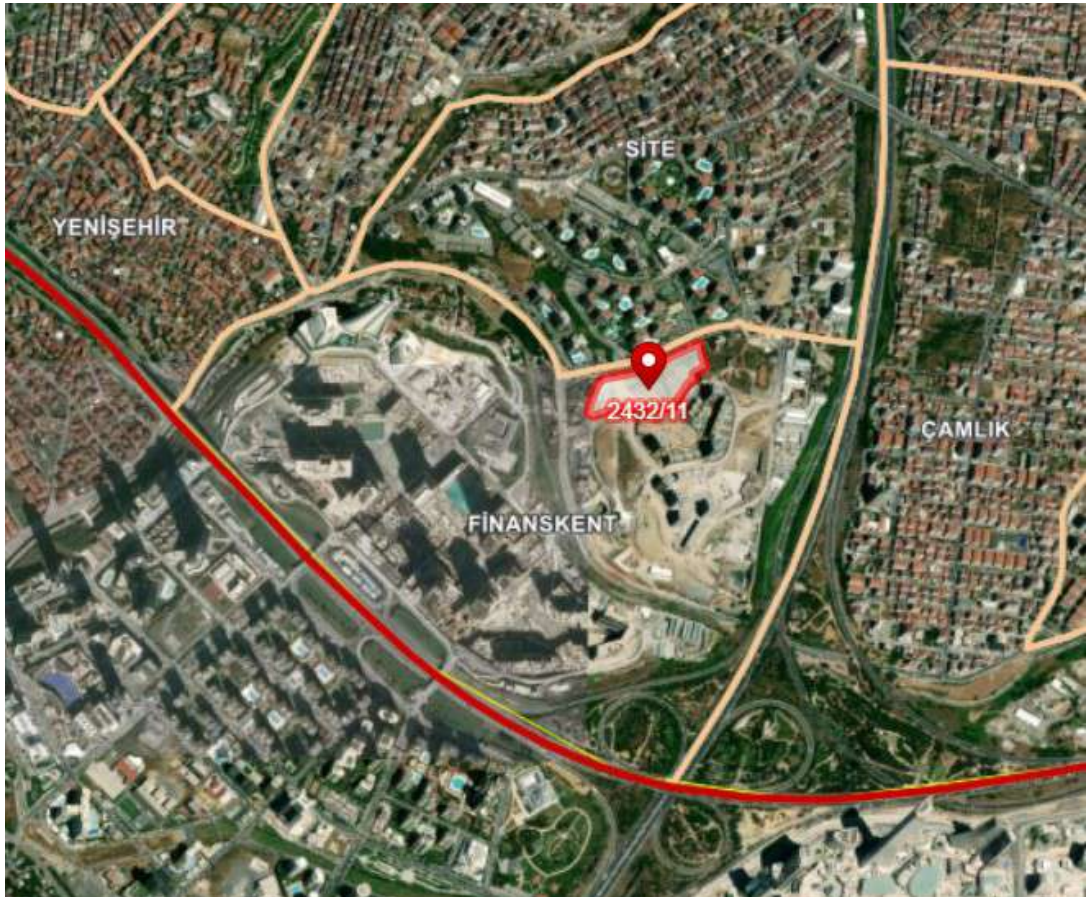
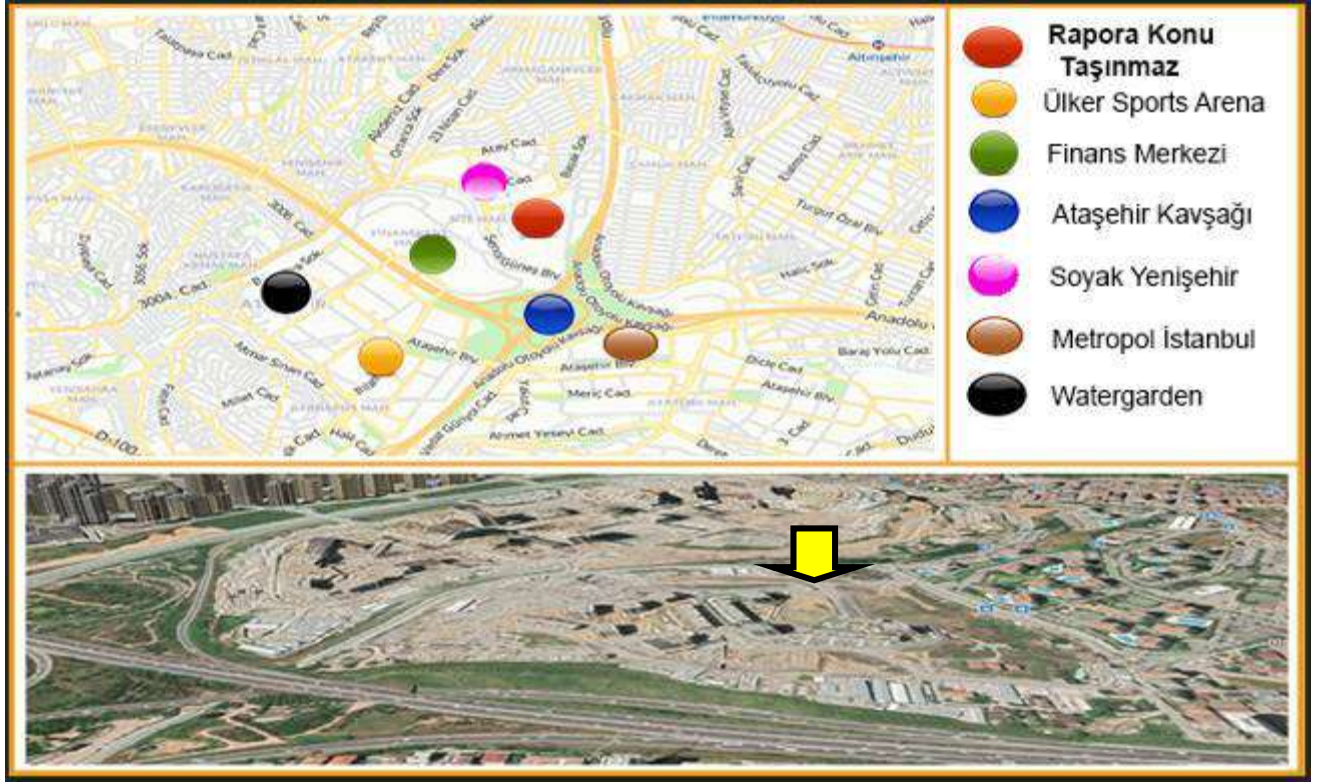
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Ankara Caddesi üzerinde konumlu olan 2432 ada 11 nolu parseldir.

Taşınmaz O-4 Otoyolu'nun kuzeyinde yer almakta olup halihazırda inşa halinde olan Ataşehir Finans Merkezi Kompleksi'nin yakınında konumlanmaktadır. İnşaatı devam eden Finans Merkezi'nde BDDK, Ziraat Bankası, İş Bankası, Halk Bankası, Vakıfbank gibi kuruluşların genel merkezleri ve TCMB binası bulunacaktır. Bölge ağırlıklı olarak konut yerleşimi olarak gelişmiş olup Sinpaş Finansşehir adasının kuzeyinde Soyak Yenişehir bünyesindeki Kibele Evler, Manolya Evleri ve Bambu Evleri etaplar ve Siteler Mahallesi bünyesindeki bitişik ve ayrık nizamlarda inşa edilmiş 5-7 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Bölgede yer alan diğer projeler olarak Sarphan Finansşehir ve Metropol İstanbul sayılabilir.

Konum olarak ulaşım bağlantılarının kesişim noktasında yer alması ve yakınında inşası devam eden metro durağı sebebiyle önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmaları ve özellikle Finans Merkezinin etkisiyle yeni bir çehreye kavuşmaktadır. Ayrıca düzenli kentleşmenin önemli bir örneği olan Ataşehir'e olan yakınlığı da önem taşımaktadır.

Taşınmaz gerek özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Taşınmaz Şenol Güneş Bulvarı'na 800 m., Ataşehir Belediyesi'ne 1,6 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 9,5 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise yaklaşık 12 km. mesafededir.



Konum Krokisi /Uydu Fotoğrafı



Ulaşım Krokisi/Sinpaş Finans Şehir Maket Görünüm

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye’de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa’da birinci, dünyada ise Lagos’tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2020 yılı itibariyle nüfusu 15.462.452 kişidir.

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, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece,

Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

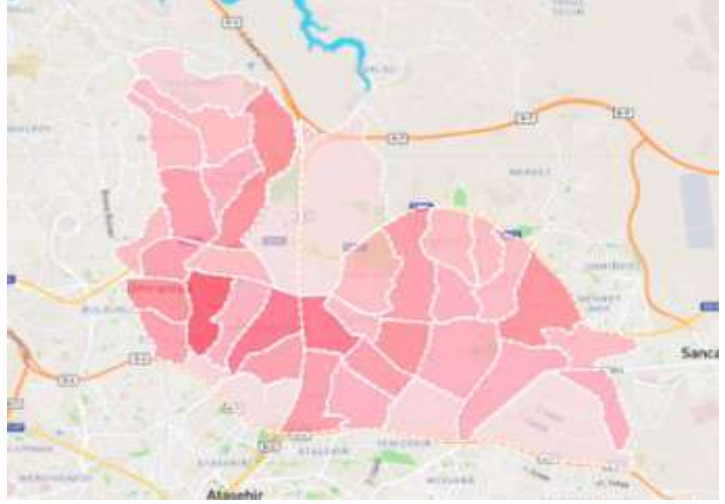
Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Ümraniye İlçesi:

Ümraniye'ye ilk yerleşenler Balkan savaşlarından sonra, önce Batum'dan, sonra da Yugoslavya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenler olmuştur. Bundan dolayı bir süre "Muhacirköy" olarak adlandırılmıştır.

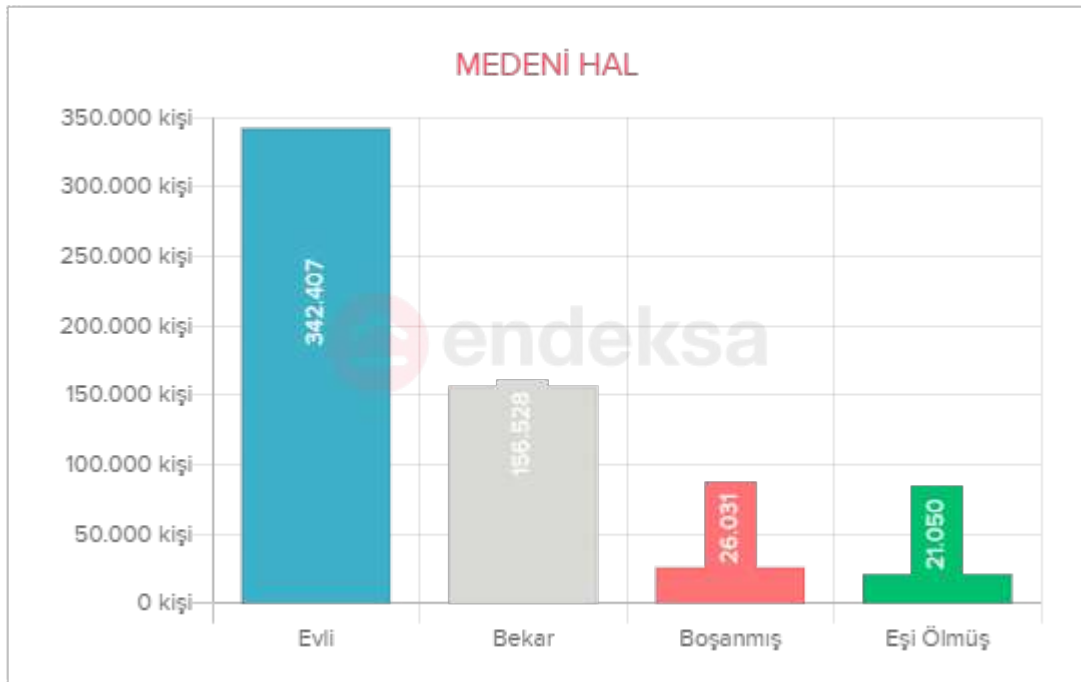
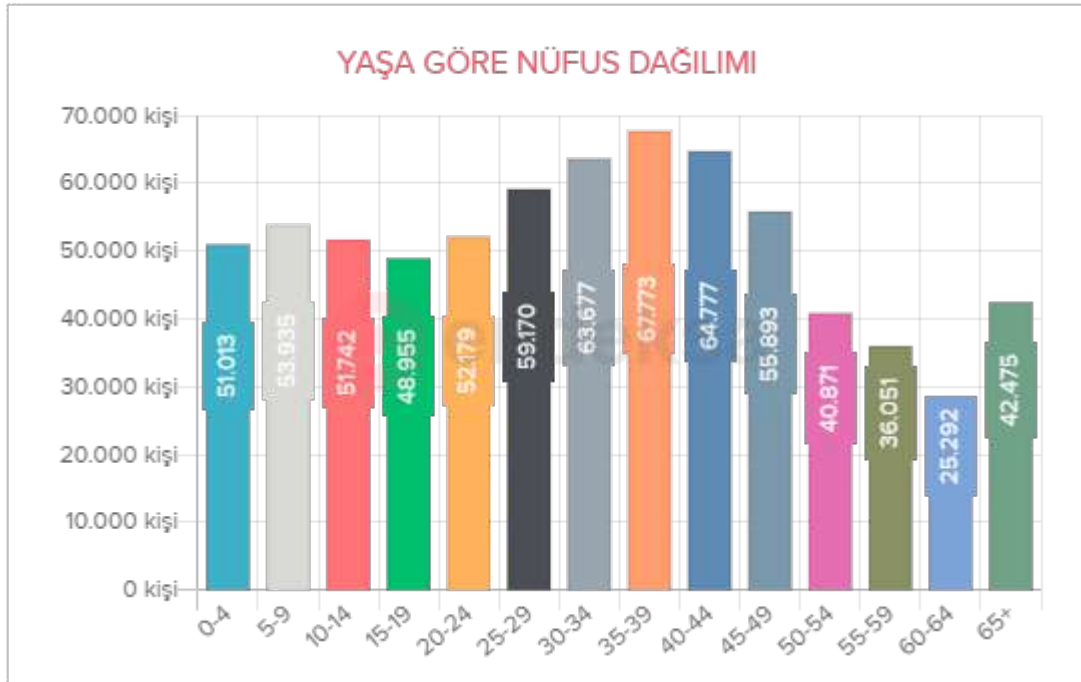
1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edildikten sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. 1963 yılında Ümraniye'de belediye teşkilatı

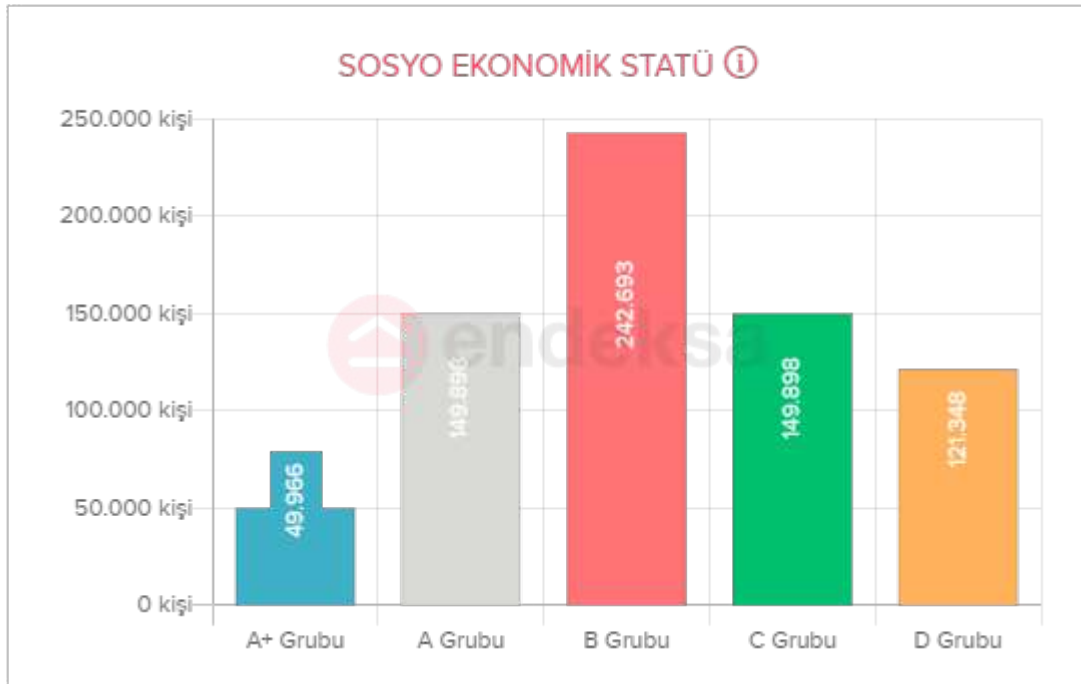
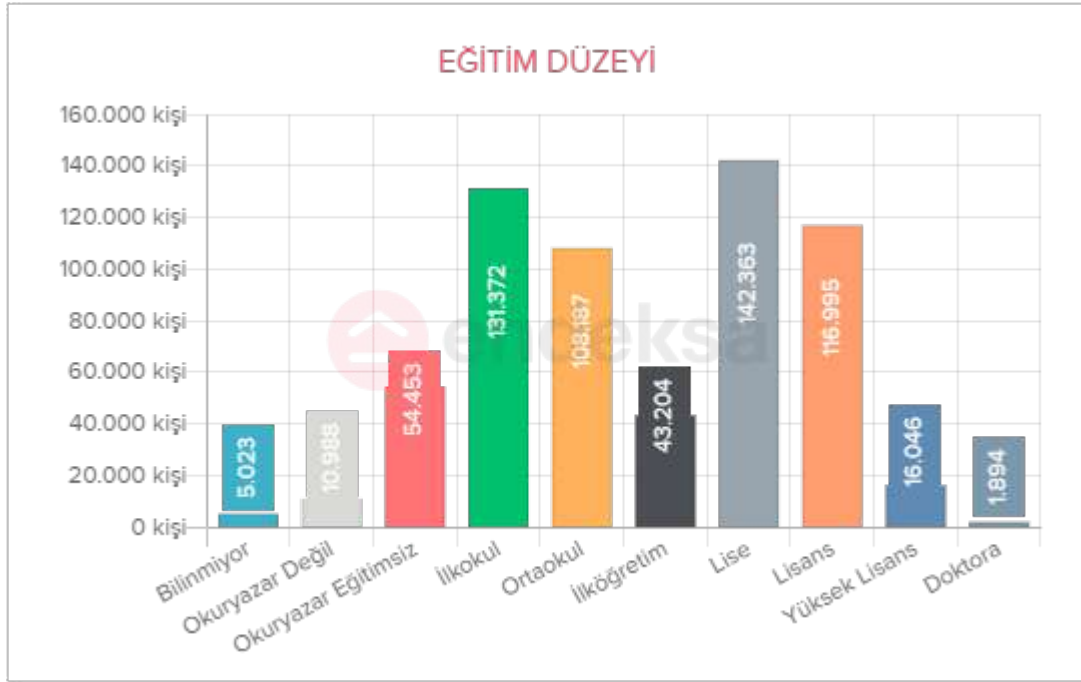


kurulmuş ancak 1980'daki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 1987 yılında İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. İstanbul'un en hızlı kentleşen ve hızla artan nüfusuna rağmen yöresel kültürlerin de büyük ölçüde muhafaza edildiği bir ilçedir Ümraniye.

1940'ta Üsküdar'a bağlı bir köy statüsünde olup, 501 nüfusa sahip olan Ümraniye'nin 1955'teki nüfusu 1.781'dir. 1987'de ilçe olan Ümraniye 2000 nüfus sayımında 605.855 nüfusa ulaşmış, 2007'de ise 1 milyona yaklaşan devasa bir ilçe haline gelmiştir. Çekmeköy ve Sancaktepe'nin Ümraniye'den ayrılarak müstakil ilçe haline gelmesi ve yeni kurulan Ataşehir ilçesine birkaç mahalle verilmesi ile 2008 yılında nüfusu 553.935'e düşmüşse de nüfus artışı devam etmiş, 2009 nüfusu 573.265, 2010'da 603.431, 2011'de 631.603, 2012'de 645.237, 2013'te 660.124, 2014'te 674.131'i bulmuştur. Yıllık nüfus artış hızı 2011'de binde 46,69, 2012'de binde 21,59, 2013'te binde 23, 2014'te binde 21,2 olmuştur. TÜİK verilerine göre 2020 yılında Ümraniye nüfusu 713.803 dür.







12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

Ülke	2020	2021(Öngörü)
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

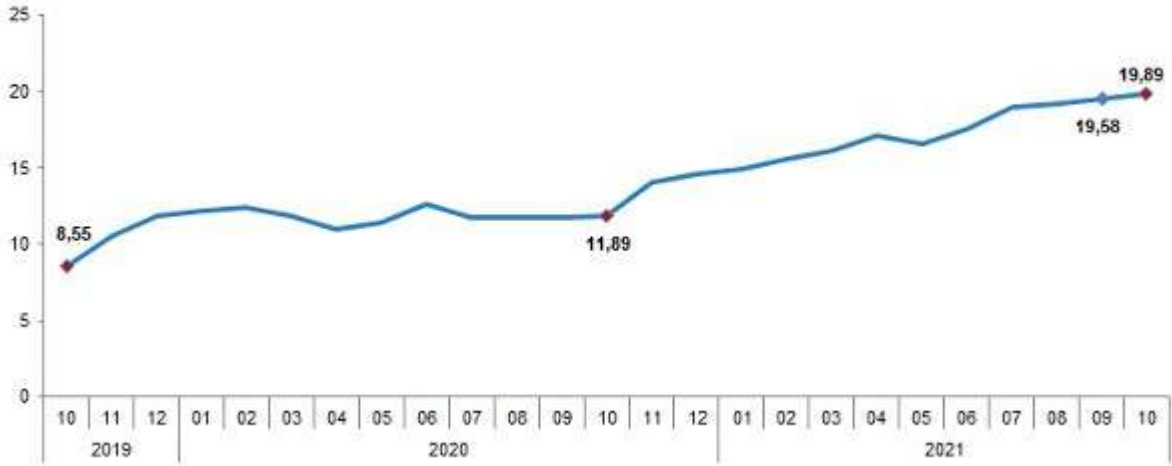
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2020 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

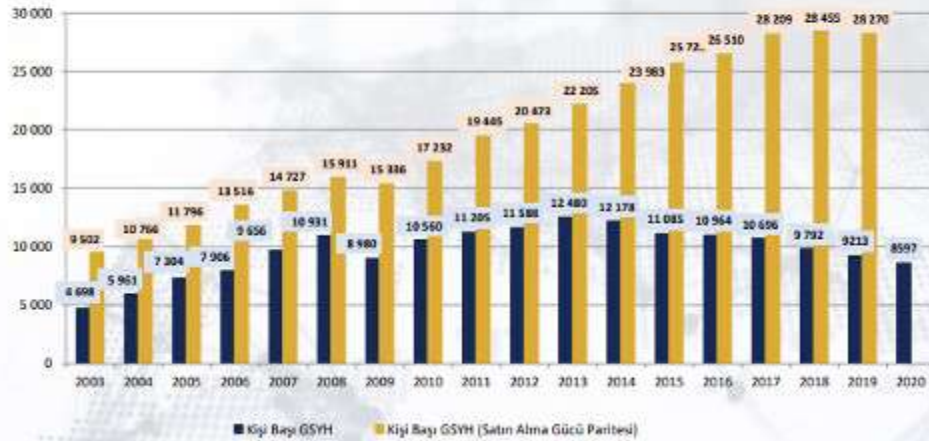
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış ile %18,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 288 bin kişi 29 milyon 652 bin kişi, istihdam oranı ise 2,8 puanlık artış ile %46,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 18.444.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6
İİHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,3	7,7
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2	-5,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

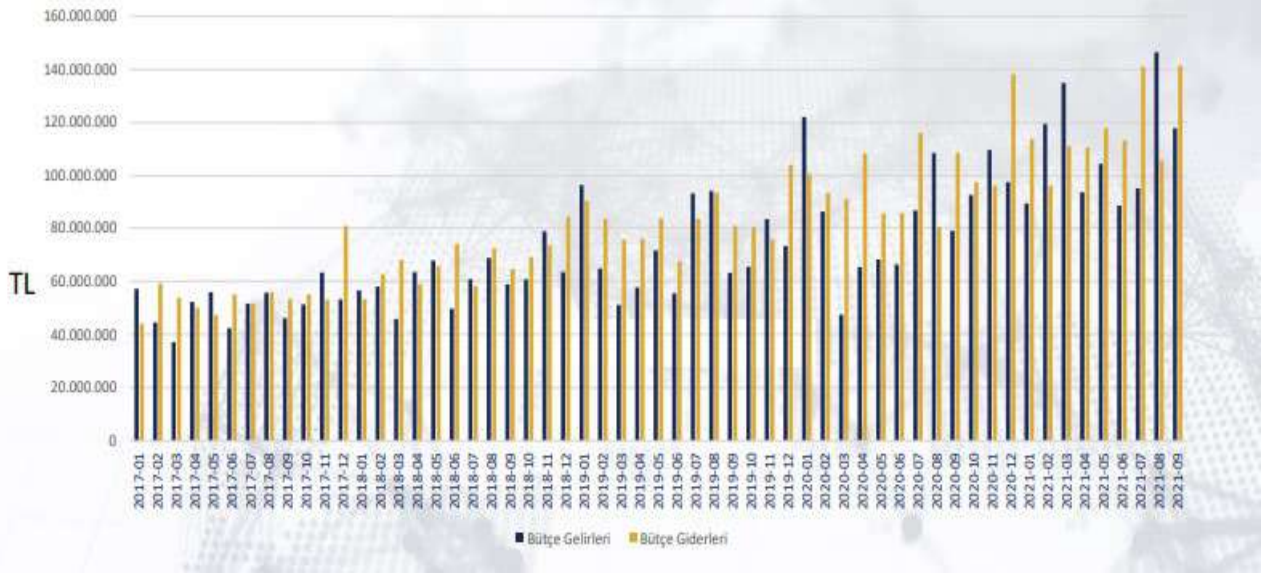
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

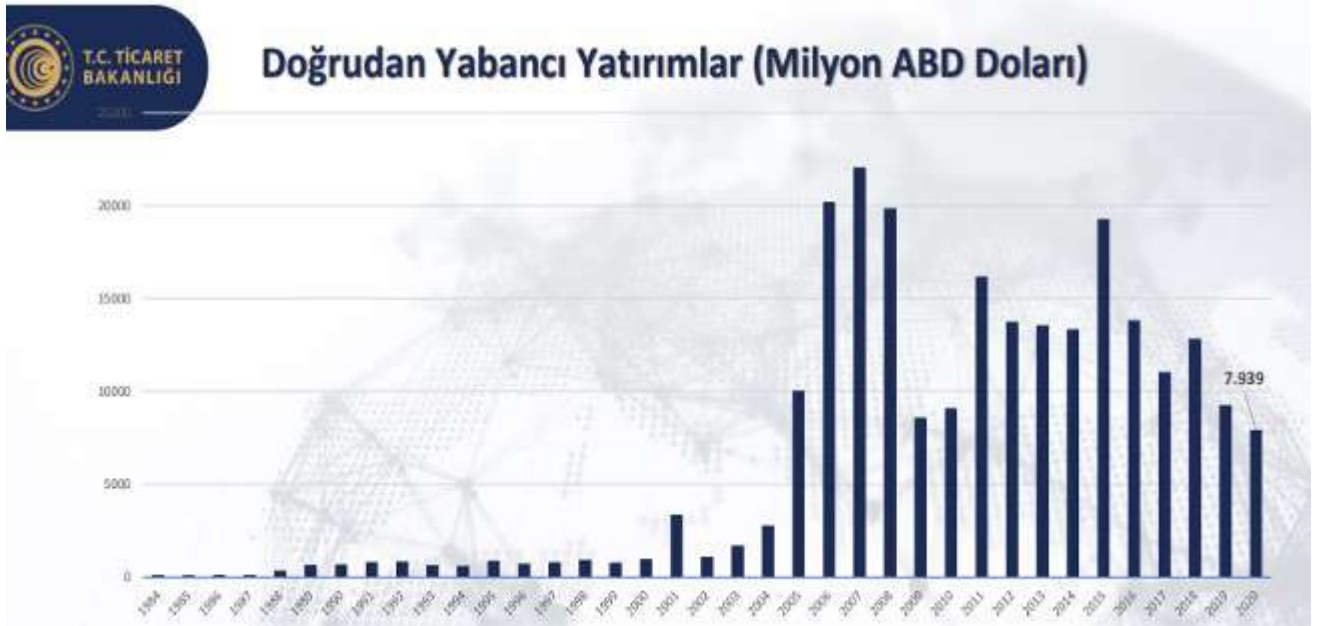
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

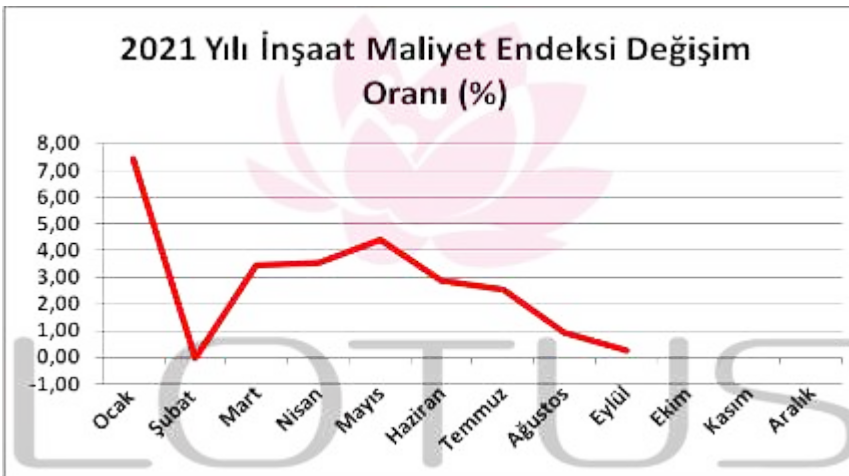
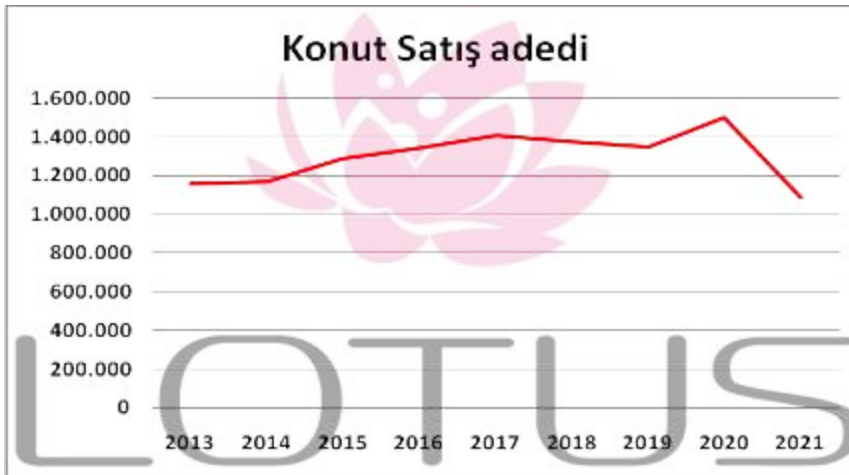
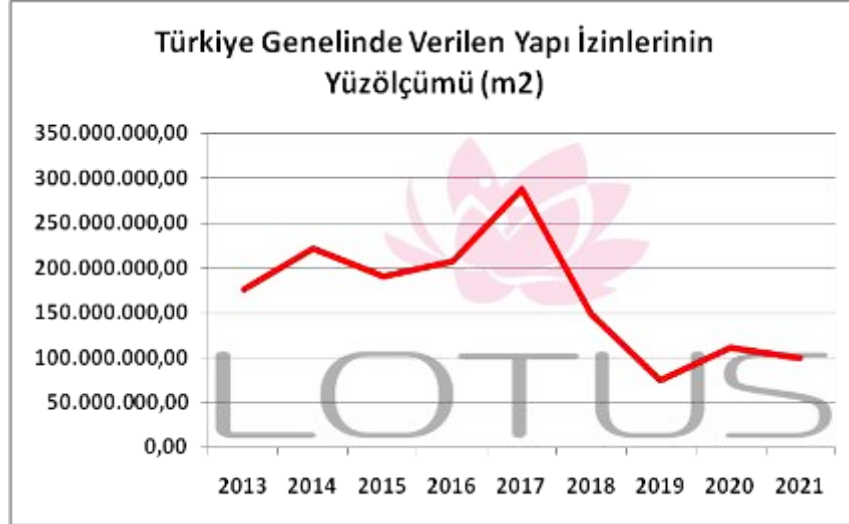
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

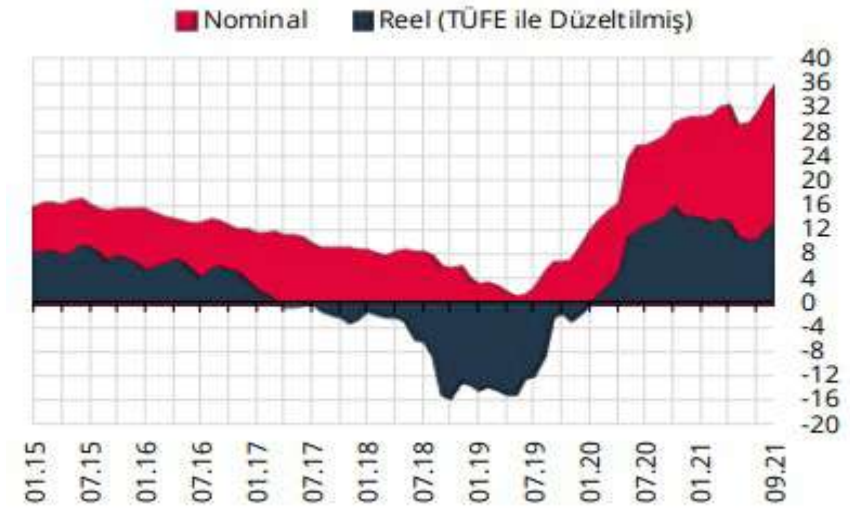
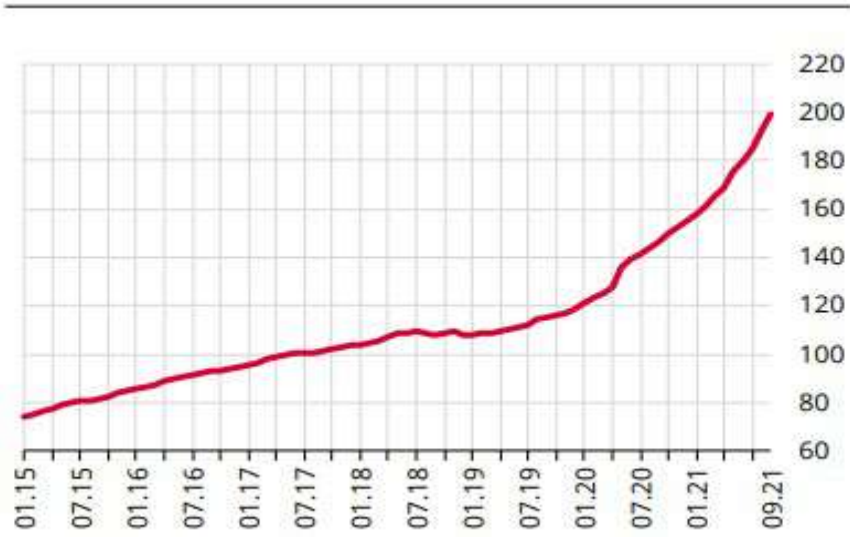
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

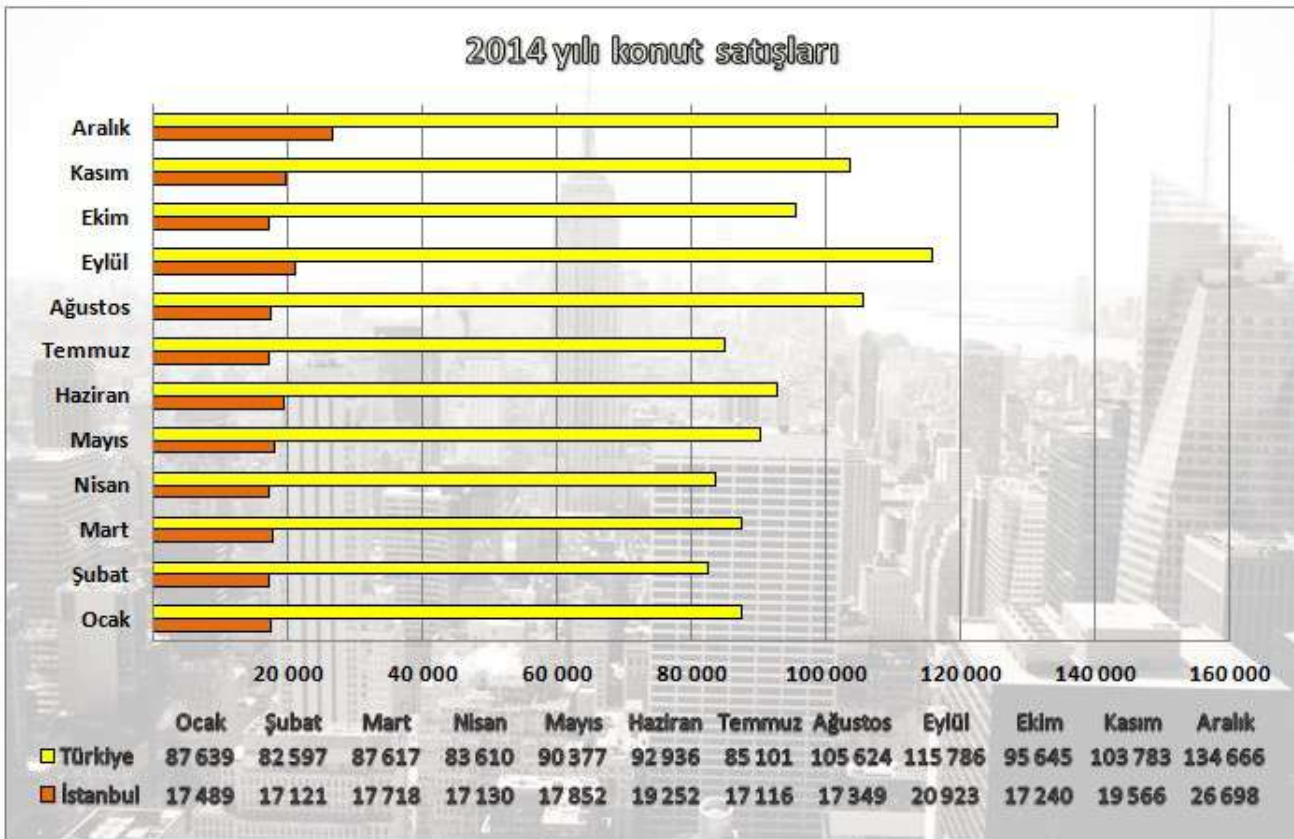
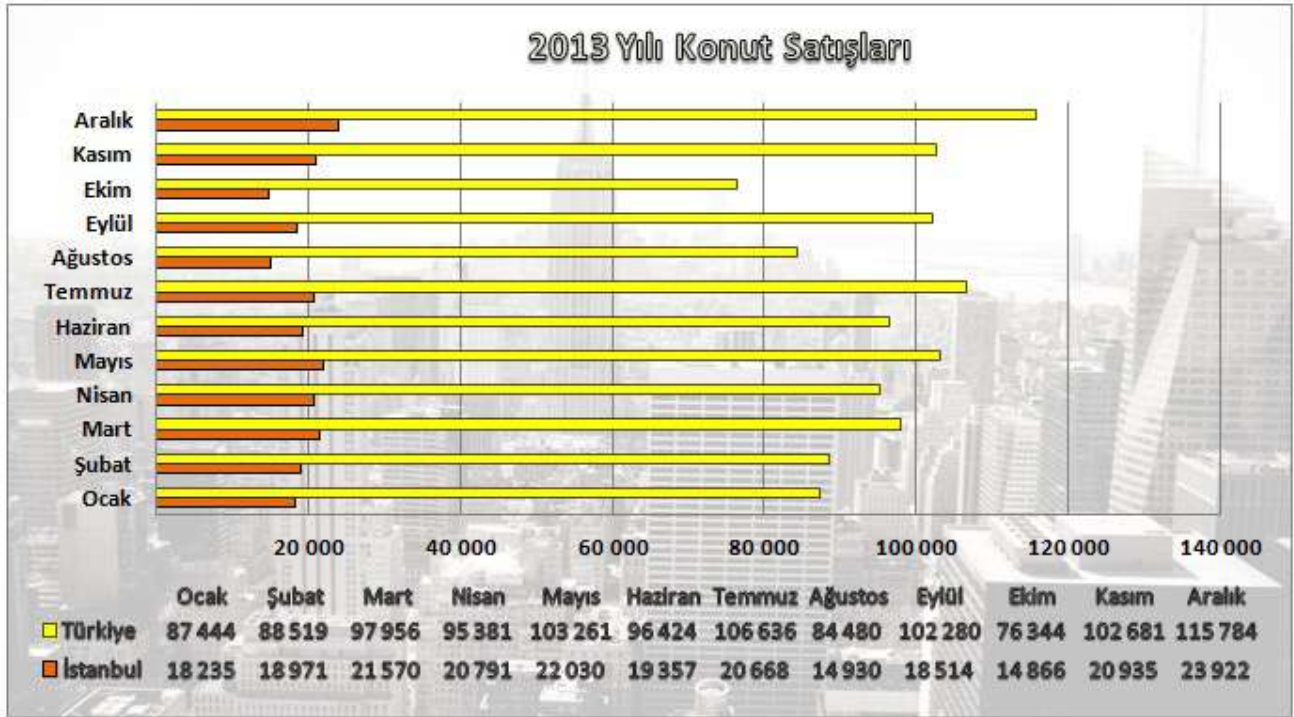
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

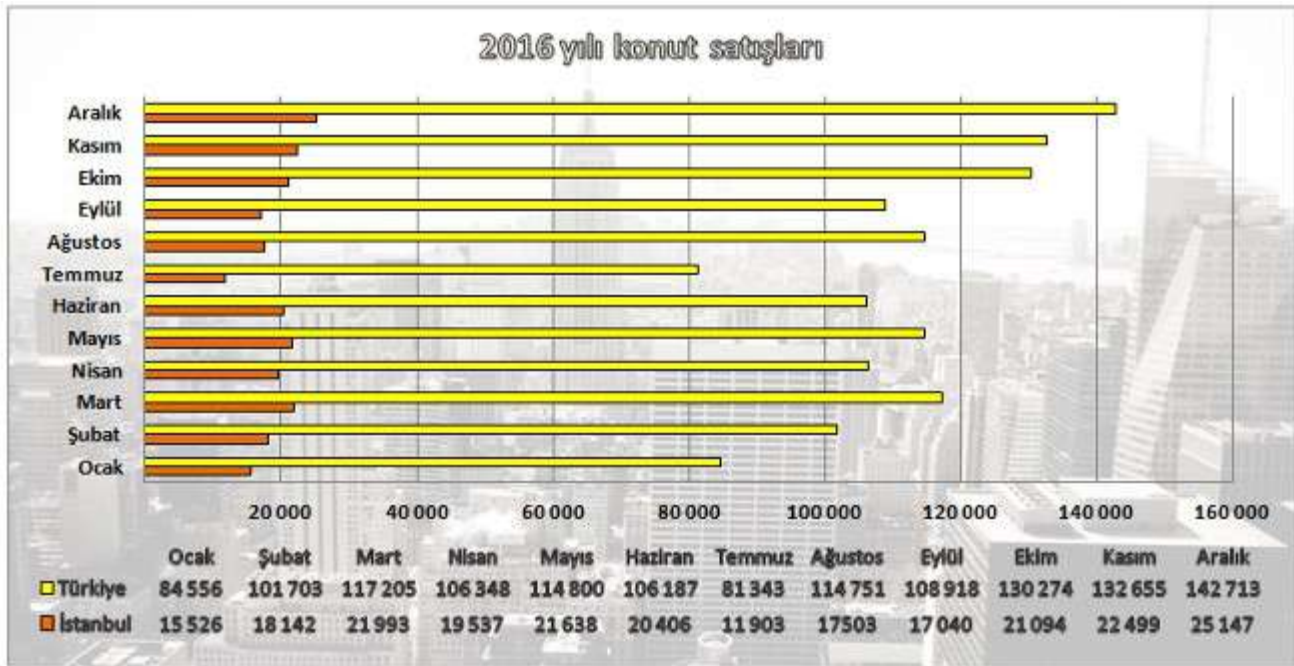
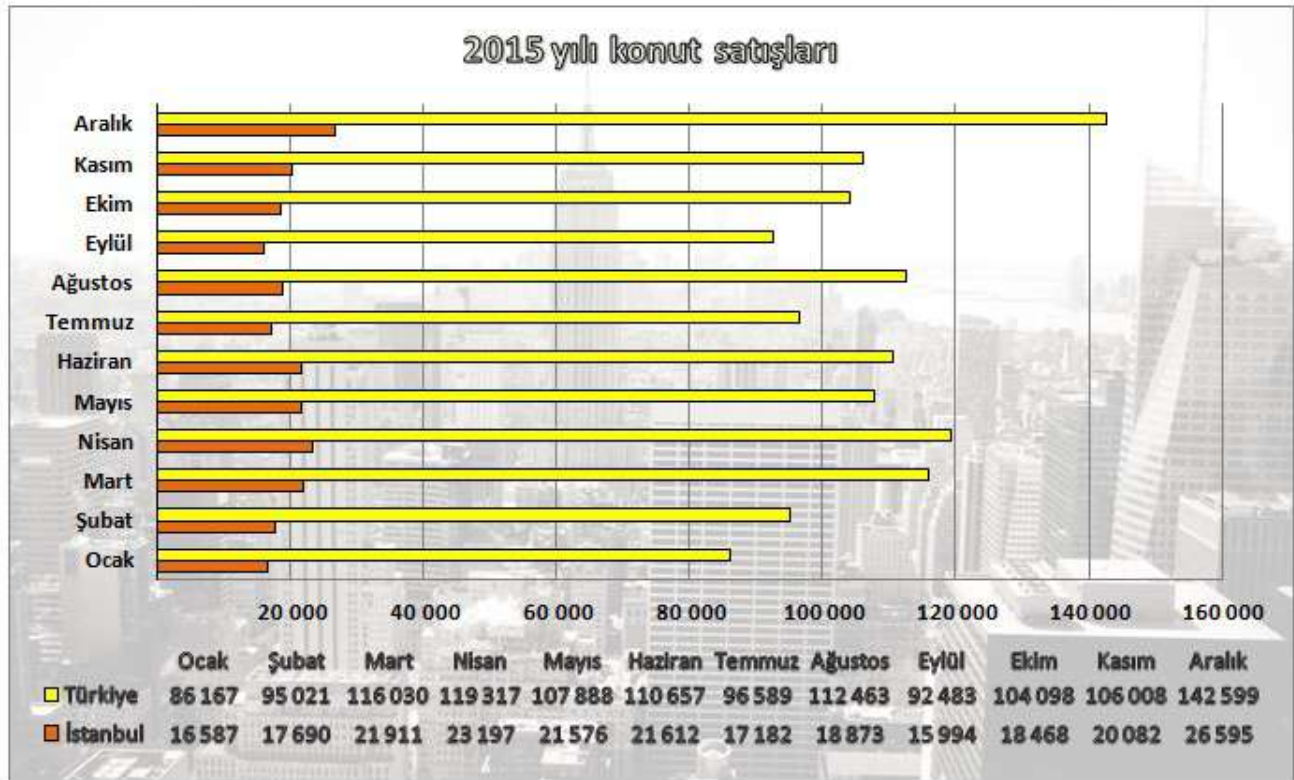
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)	6076,7 ₺

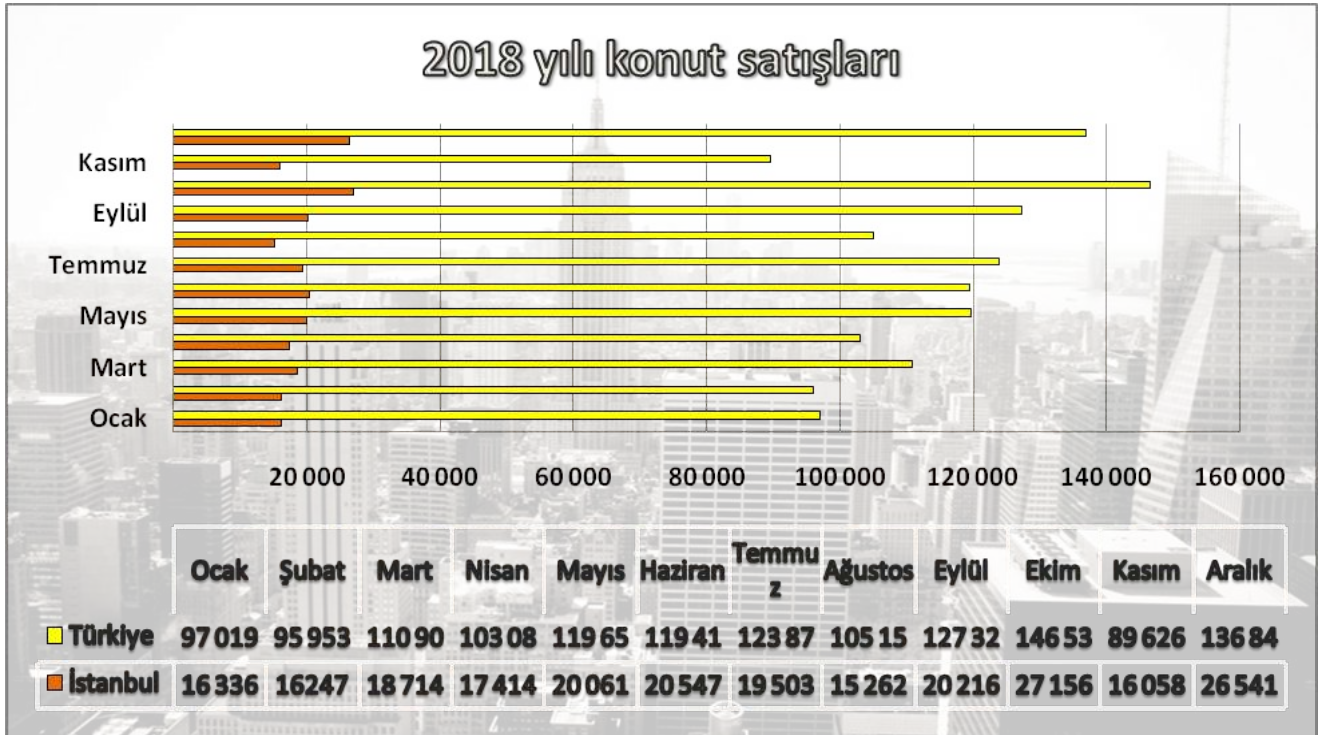
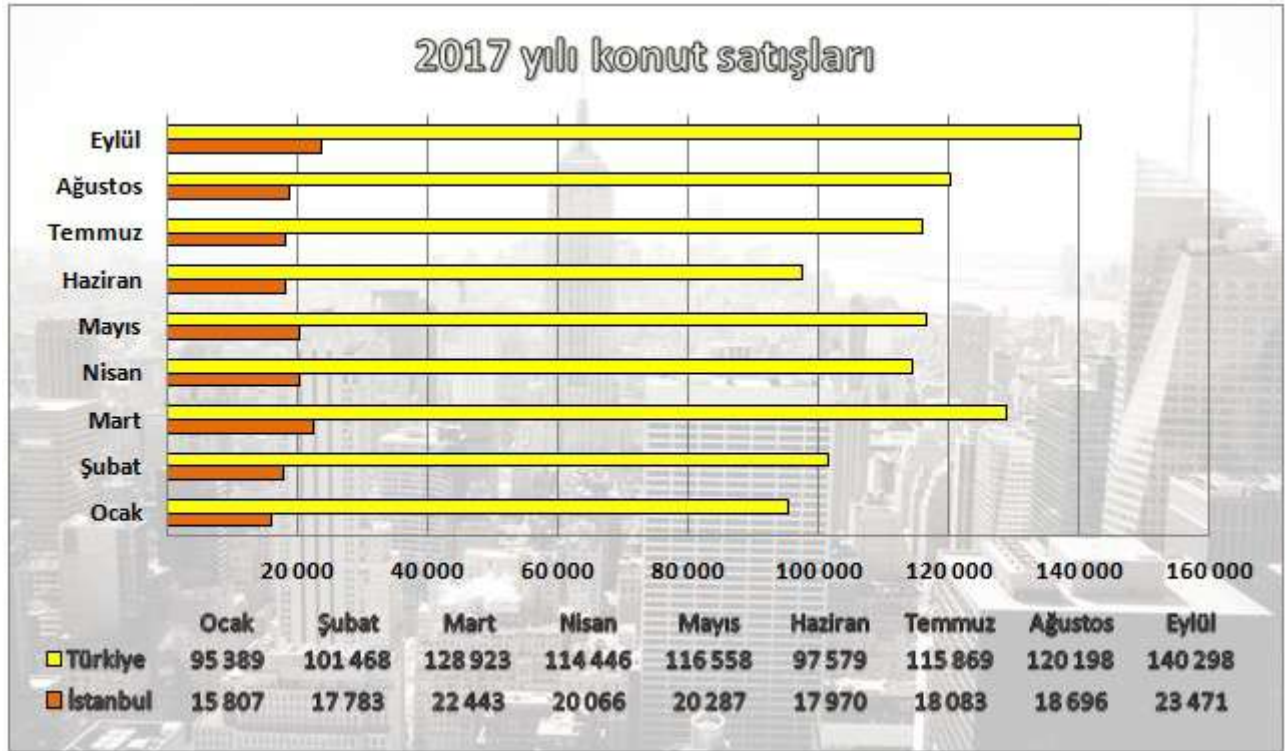
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

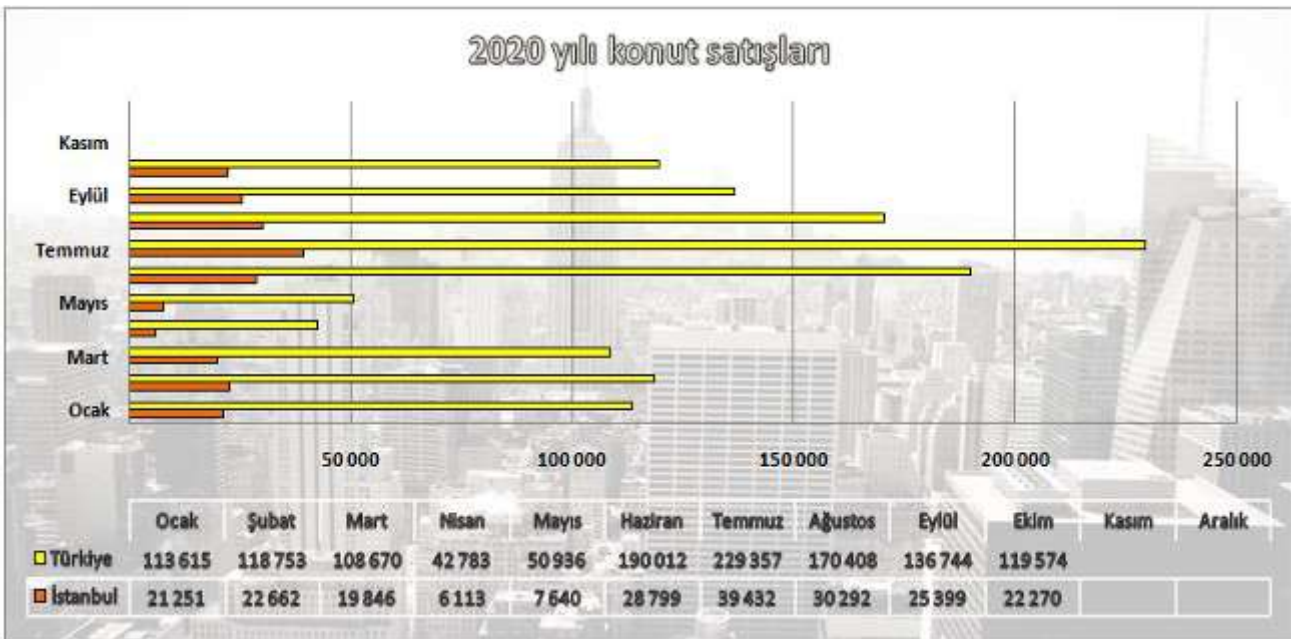
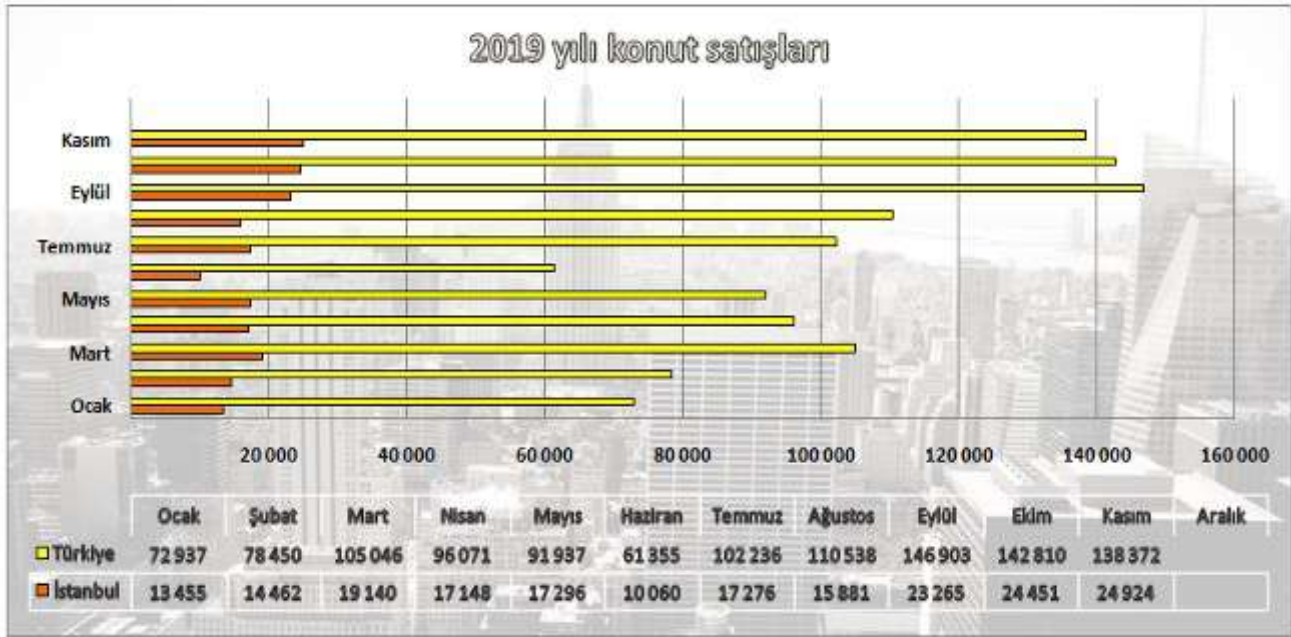


Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

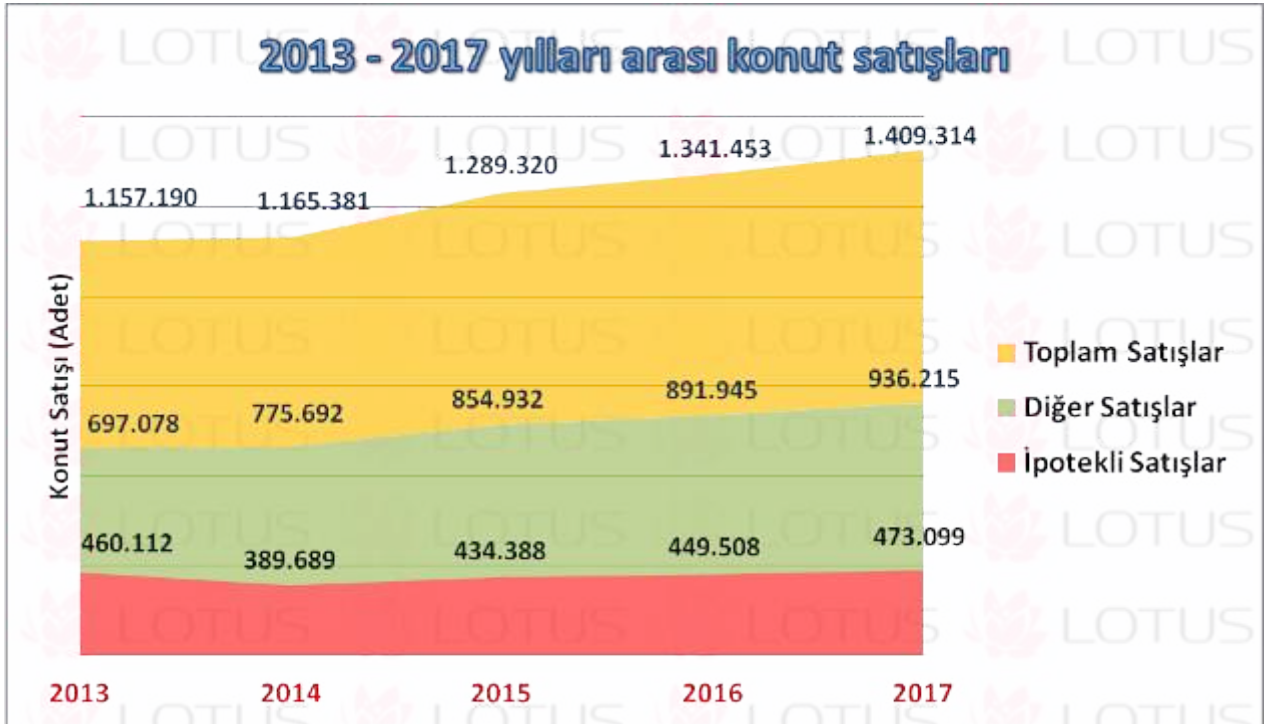
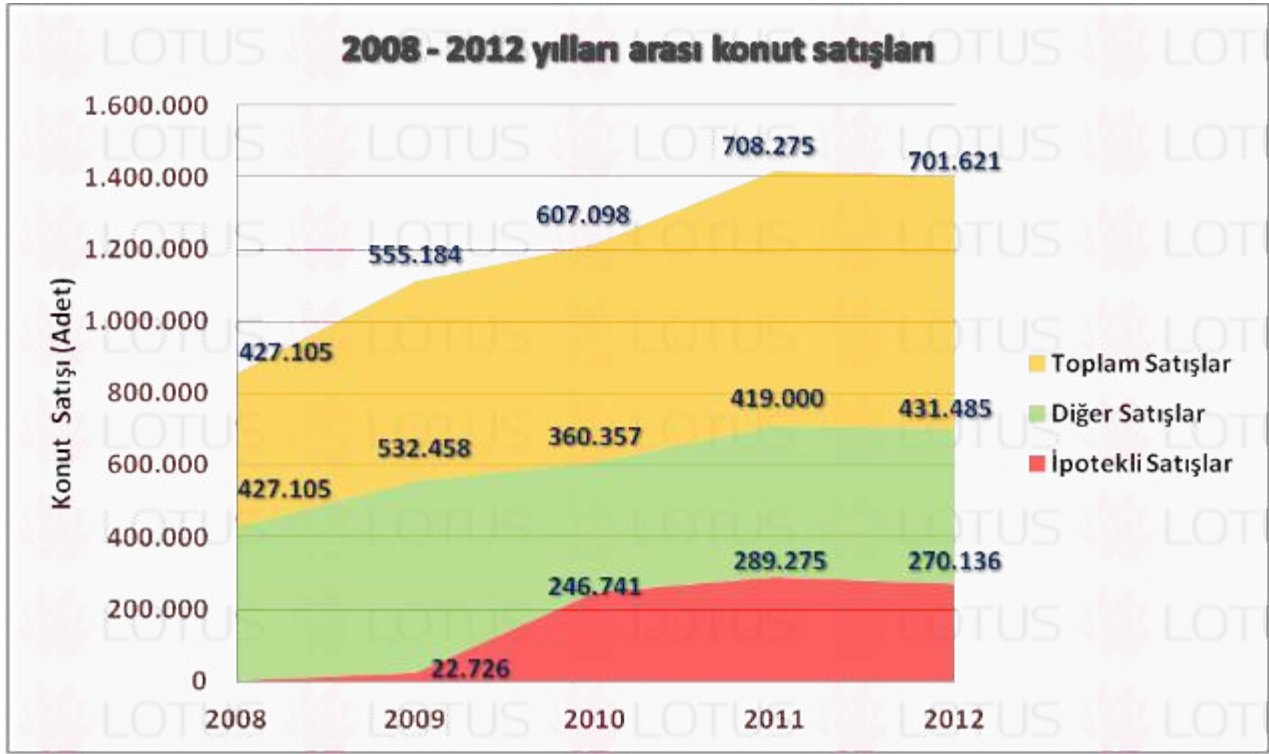


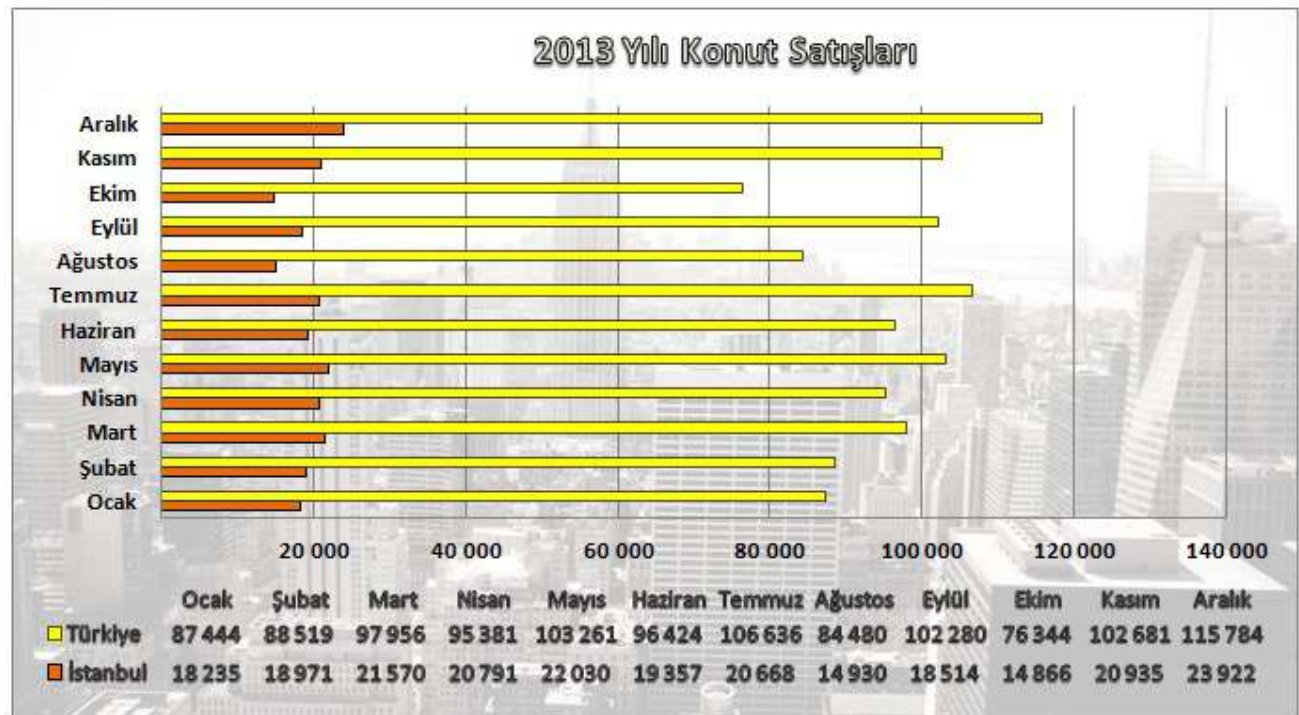
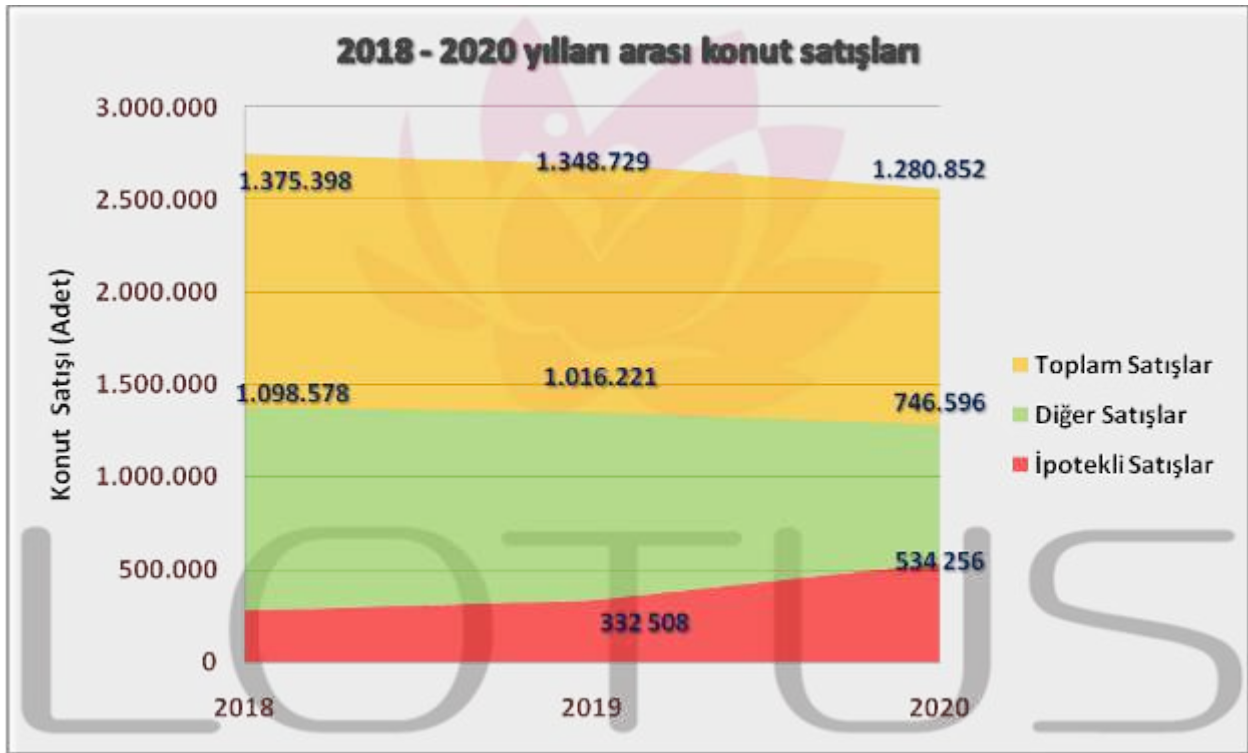


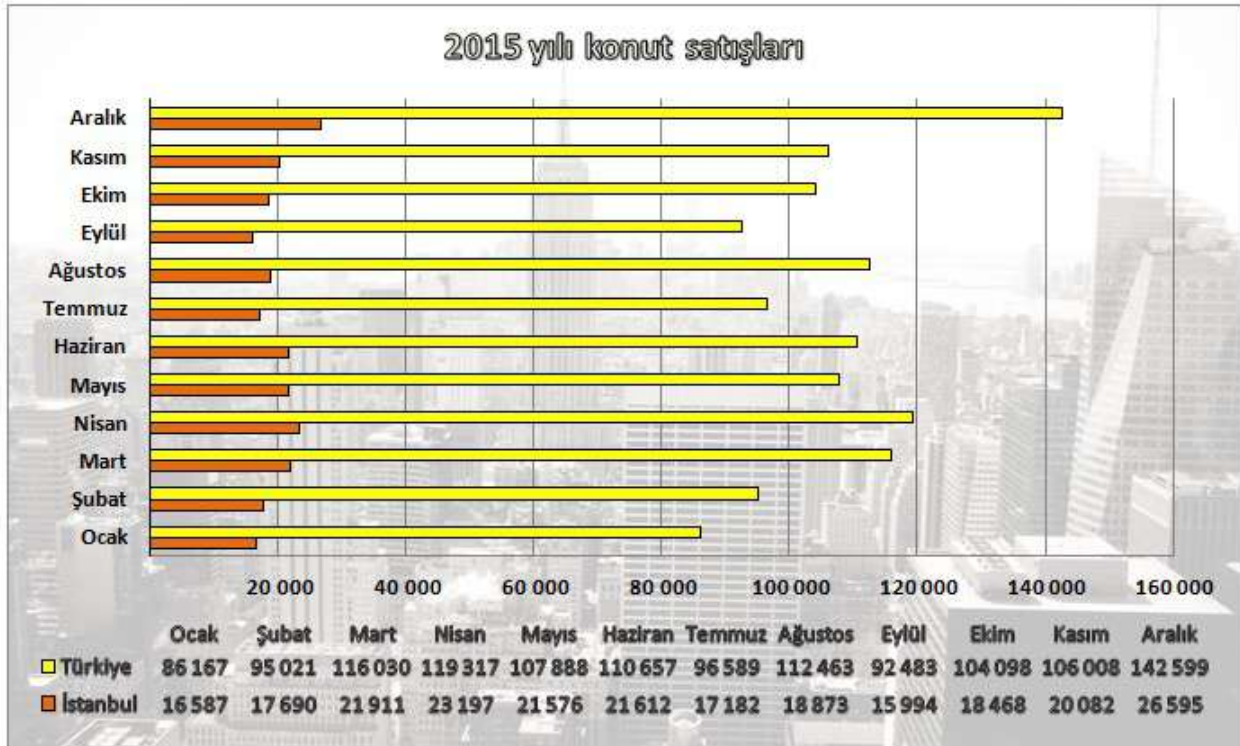
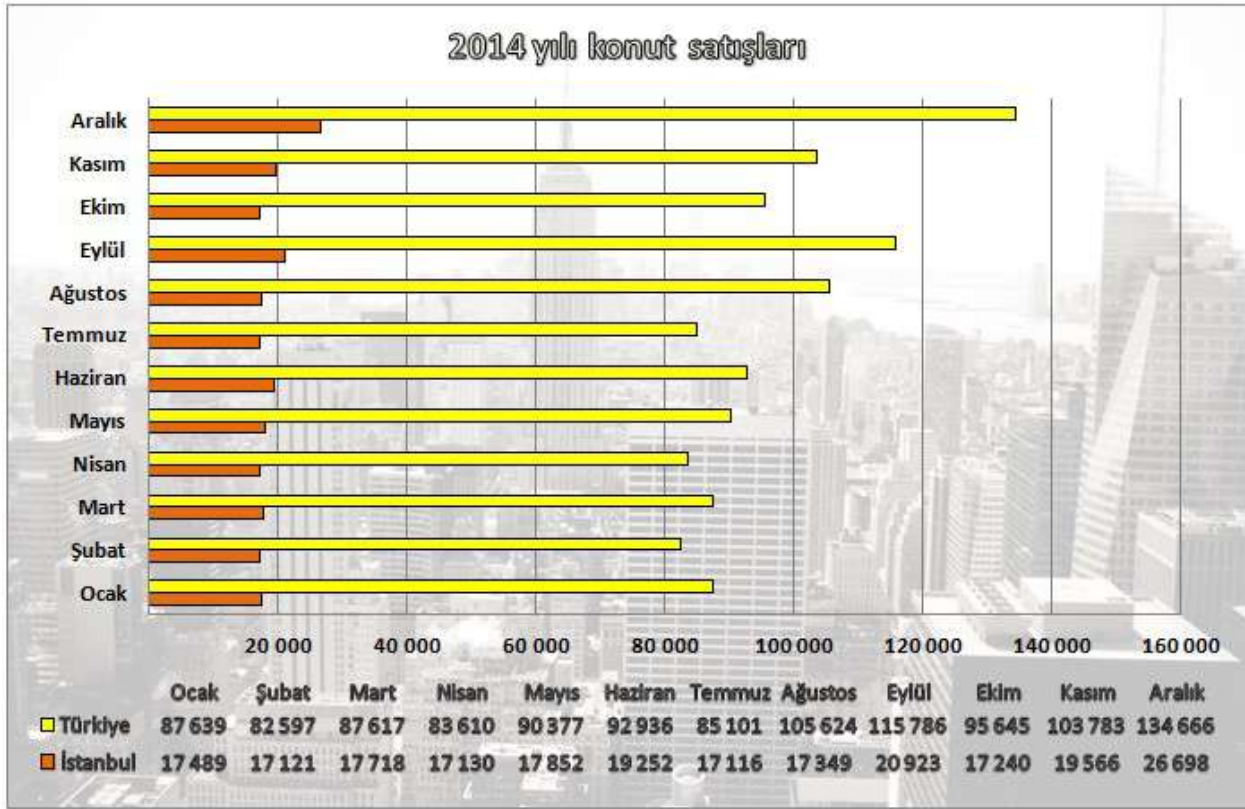


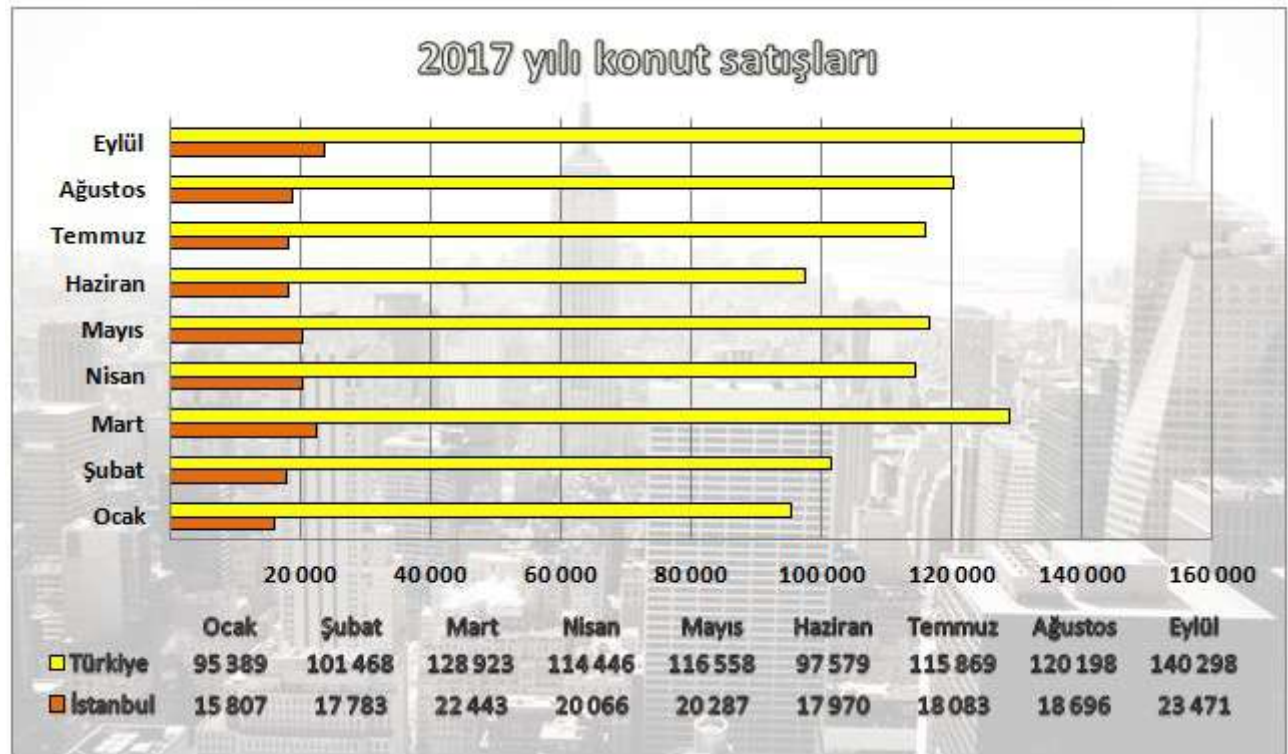
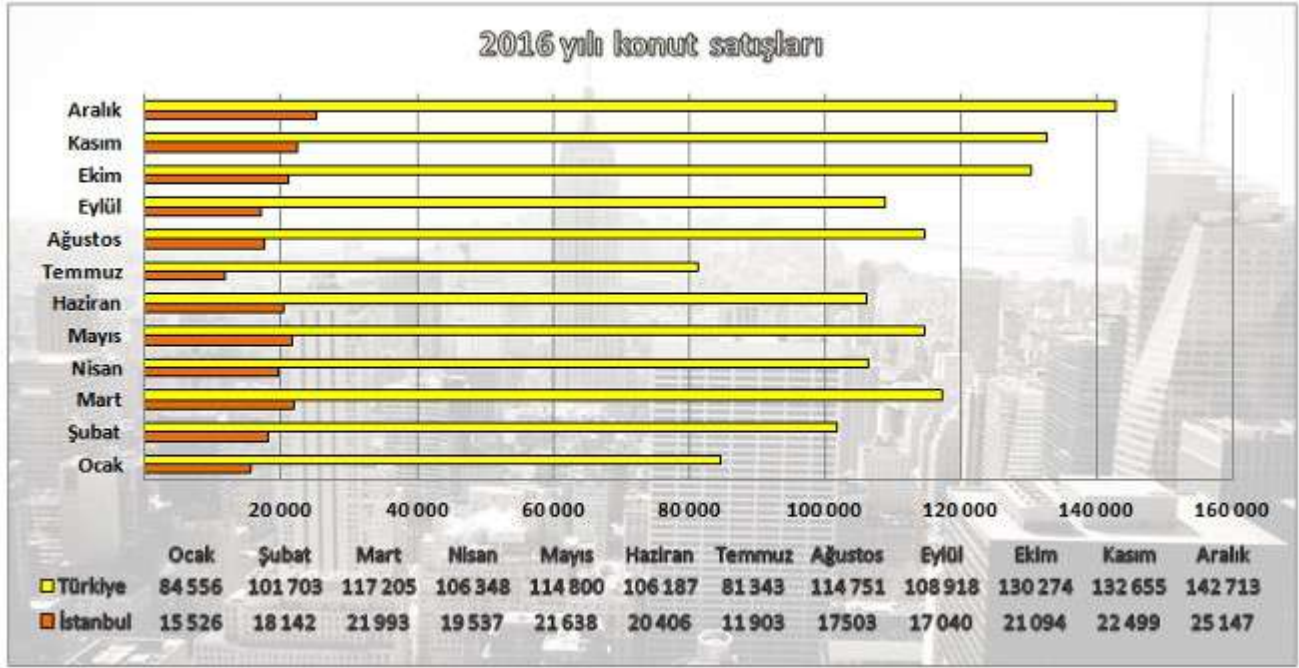


Kaynak: TÜİK

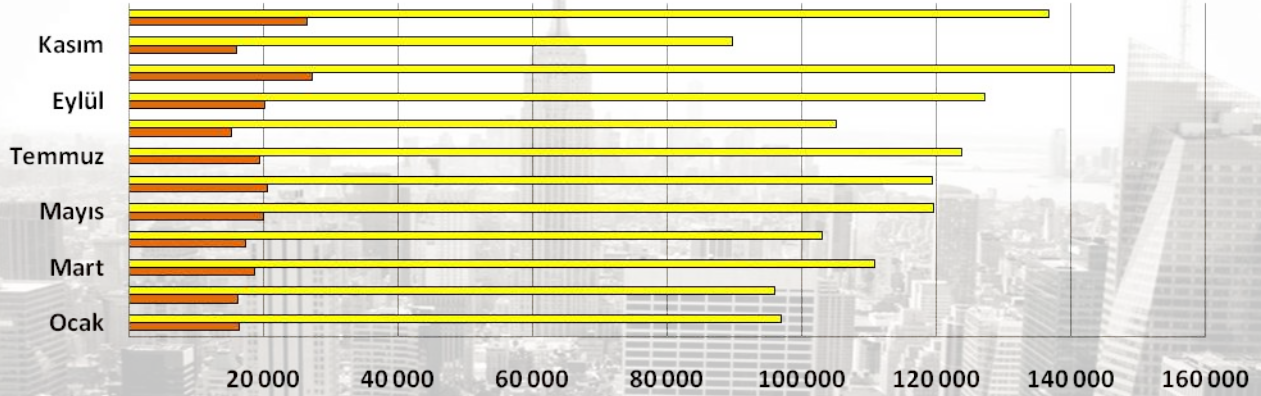






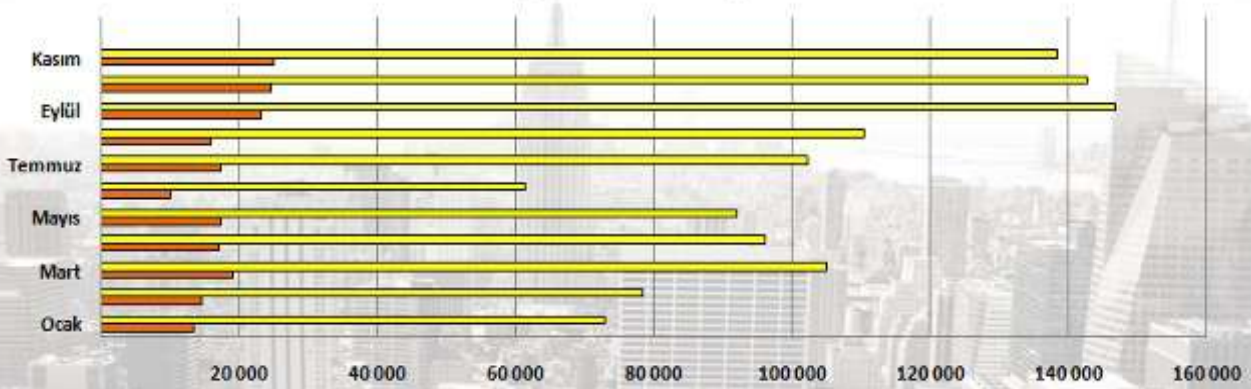


2018 yılı konut satışları

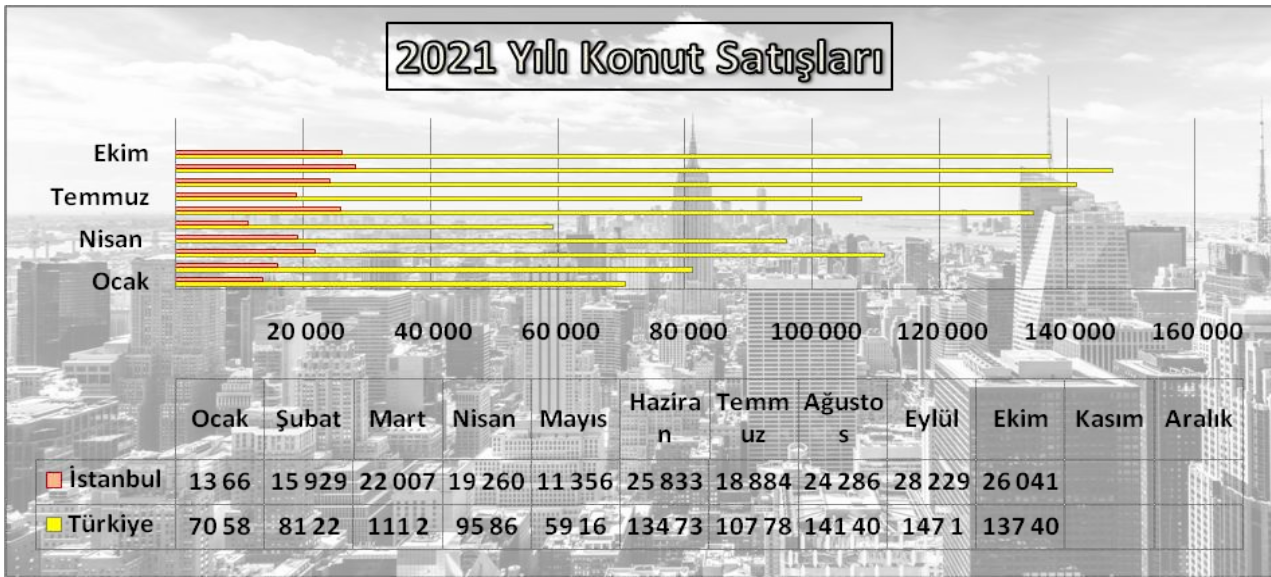
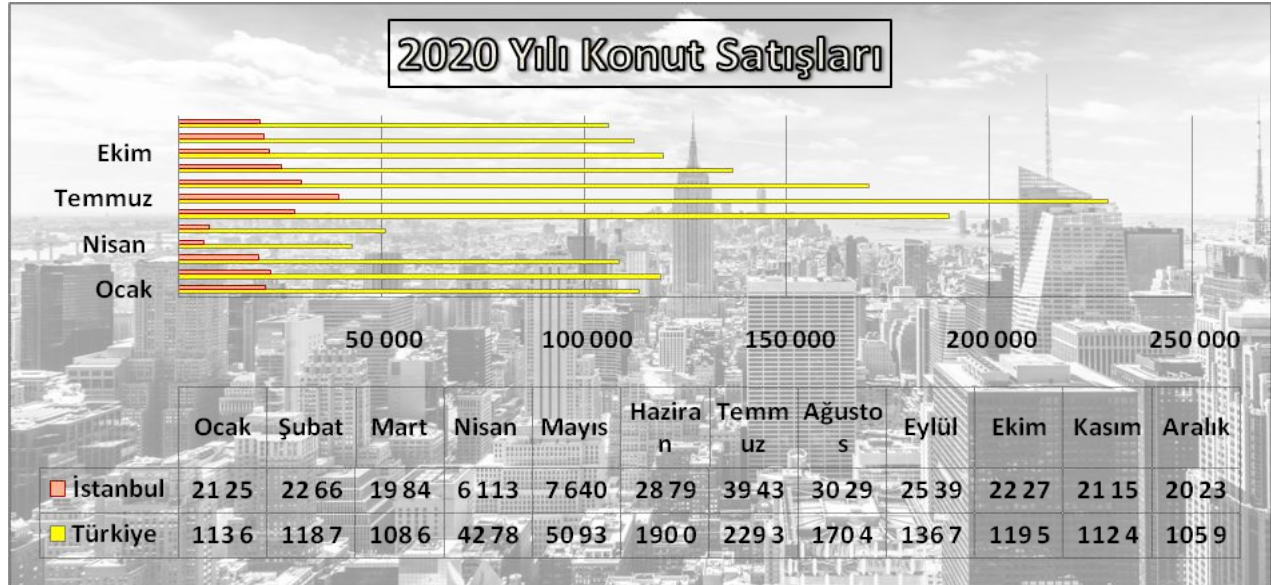


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
■ Türkiye	97 019	95 953	110 90	103 08	119 65	119 41	123 87	105 15	127 32	146 53	89 626	136 84
■ İstanbul	16 336	16 247	18 714	17 414	20 061	20 547	19 503	15 262	20 216	27 156	16 058	26 541

2019 yılı konut satışları



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
■ Türkiye	72 937	78 450	105 046	96 071	91 937	61 355	102 236	110 538	146 903	142 810	138 372	
■ İstanbul	13 455	14 462	19 140	17 148	17 296	10 060	17 276	15 881	23 265	24 451	24 924	



Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu atışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

13. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- Rapora konu 2432 ada 11 parsel 22.965,43 m² yüzölçümlüdür.
- Parselin geometrik olarak amorf bir şekli bulunmakta olup Prof. Ankara Caddesi'ne yaklaşık 220 m. cephesi bulunmaktadır.
- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- SİNPAS GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre parsel üzerinde 500 adet konuttan oluşacak olan Finans Şehir Palas projesinin 2. etabı inşa edilecektir.
- SİNPAS GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre parselde geliştirilecek projedeki toplam satılabilir alan 68.572,06 m² dir.
- Blokların özellikleri aşağıda listelenmiştir.

	KAT ADEDİ	KAT DAĞILIMI	TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	TOPLAM KONUT B.B. ALANI (m2)
1. Blok	8	4B+Z+3 KAT	2.902,19	2.662,2	15	MESKEN	2.389,69
2. Blok	8	4B+Z+3 KAT	2.905,75	2.506,03	15	MESKEN	2.401,32
3. Blok	17	4B+Z+12 KAT	11.339,41	9.995,7	90	MESKEN	8.362,84
4. Blok	6	2B+Z+3 KAT	1.517,09	1.431,7	11	MESKEN	1.248,40
5. Blok	6	2B+Z+3 KAT	1.517,09	1.431,78	11	MESKEN	1.248,40
6. Blok	6	2B+Z+3 KAT	2.086,81	1.979,2	12	MESKEN	1.783,10
7. Blok	6	2B+Z+3 KAT	2.084,39	2.000,65	12	MESKEN	1.801,22
8. Blok	16	2B+Z+13 KAT	10.081,91	10.100,43	90	MESKEN	8.386,68
9. Blok	6	Z+5 KAT	4.188,20	4.027,8	24	MESKEN	3.634,26
10. Blok	6	Z+5 KAT	4.188,20	4.027,79	24	MESKEN	3.634,26
11. Blok	17	B+Z+15 KAT	11.404,89	10.271,3	92	MESKEN	8.511,38
12. Blok	6	Z+5 KAT	2.100,46	2.021,79	12	MESKEN	1.830,18
13. Blok	17	B+Z+15 KAT	29.670,76	10.271,34	92	MESKEN	8.511,38
			85.987,15	62.727,71	500		53.743,11

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli, Sinpaş Finans Şehir Kompleksi bünyesinde bulunması ve yapı ruhsatının alınmış olması da dikkate alınarak olarak yapı ruhsatına uygun bir yapının inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Uygun konumu - Ulaşım imkânlarının kolaylığı - Metro istasyonunun yakınında konumlu olması - Mevcut imar durumu - TEM Otoyoluna yakınlığı - Yapı ruhsatının alınmış olması - Tamamlanmış altyapı	- İmalatlara henüz başlanmamış olması
Fırsatlar	Tehditler
- Finans merkezinin tamamlanmasıyla bölgede yaşanabilecek talep artışı - Projenin yakınında metro istasyonunun bulunacak olması	- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanımları,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Ruhsat süresi dolmuş olduğundan proje değeri hesaplanmamış olup arsa değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

- 1. **Arsanın değeri**
- 2. **Projenin halihazır durum değeri**
- 3. **Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri**

17.1. Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

- A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- B. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

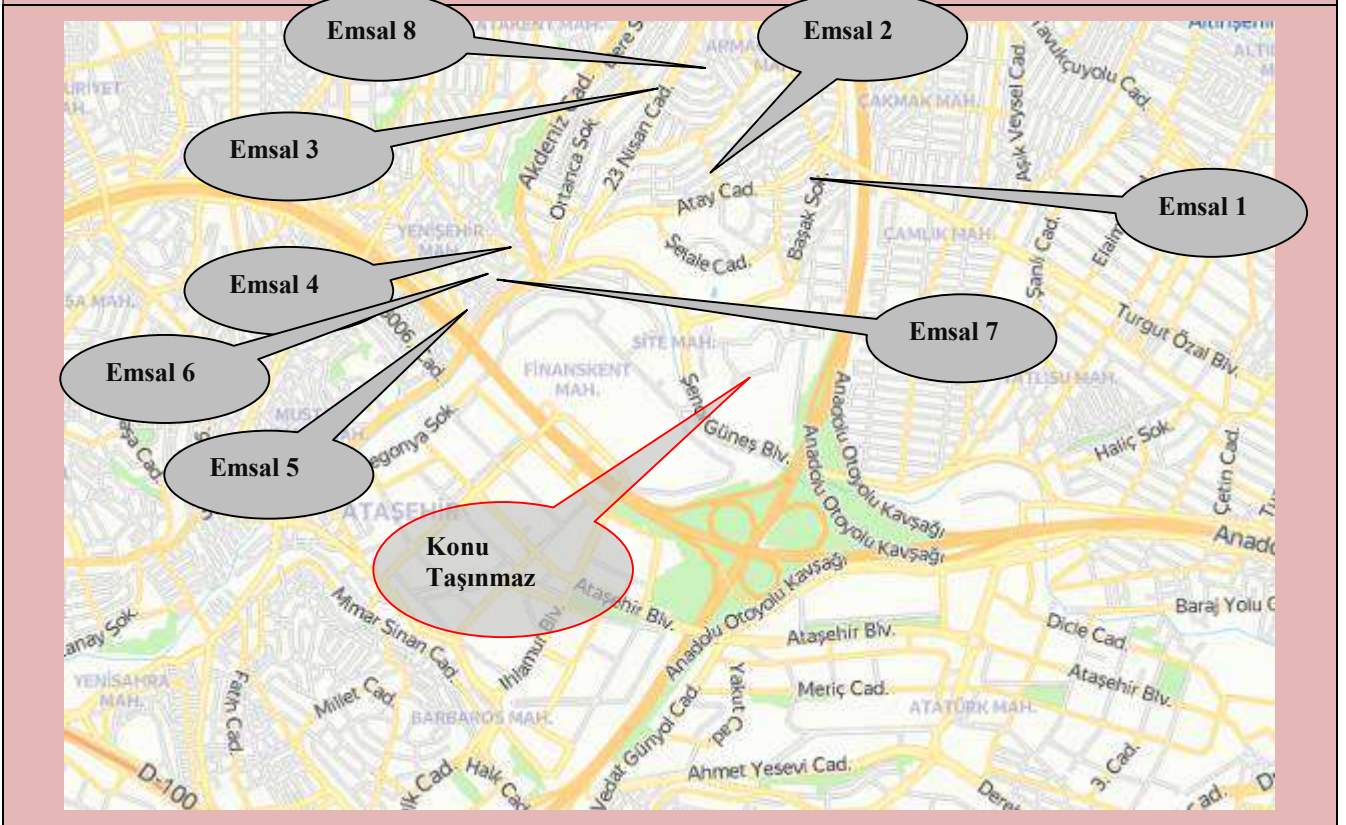
Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

SIRA	DURUMU	KONUM	BEYAN EDİLEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR DURUMU	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	SİTE MAH.	301	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat) 457 ada -18 Parsel	MAL SAHİBİ	532 571 00 75	2.650.000	8.804
2	SATILIK	SİTE MAH.	307	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat)	MAL SAHİBİ	543 561 33 86	3.100.000	10.098
3	SATILIK	ARMAĞANE VLER MAH.	595	TİCARET + KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat) 631 ada 21 parsel	YAPI 1461 İNŞAAT GAYRİMENKUL	532 744 83 61	15.000.000	25.210
4	SATILIK	YENİŞEHİR MAH.	288	KONUT ALANI	REMAX	533 314 97 94	2.850.000	9.896
5	SATILIK	YENİŞEHİR MAH.	272	KONUT ALANI 947 ada 29 parsel	COLDWELL BANKER	552 229 54 80	3.000.000	11.029
6	SATILIK	YENİŞEHİR MAH.	423	KONUT ALANI (Emsal:0,65) 935 ada 22 parsel	REMAX	532 283 93 33	3.950.000	9.338
7	SATILIK	YENİŞEHİR MAH.	260	TİC+KONUT ALANI	PEKAN GAYR.	505 653 55 56	3.750.000	14.423
8	SATILIK	ARMAĞANE VLER MAH.	290	TİC+KONUT ALANI	ULAŞLAR EMLAK	216 533 37 57	3.750.000	12.931
ORTALAMA								12.716

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi (Arsa)

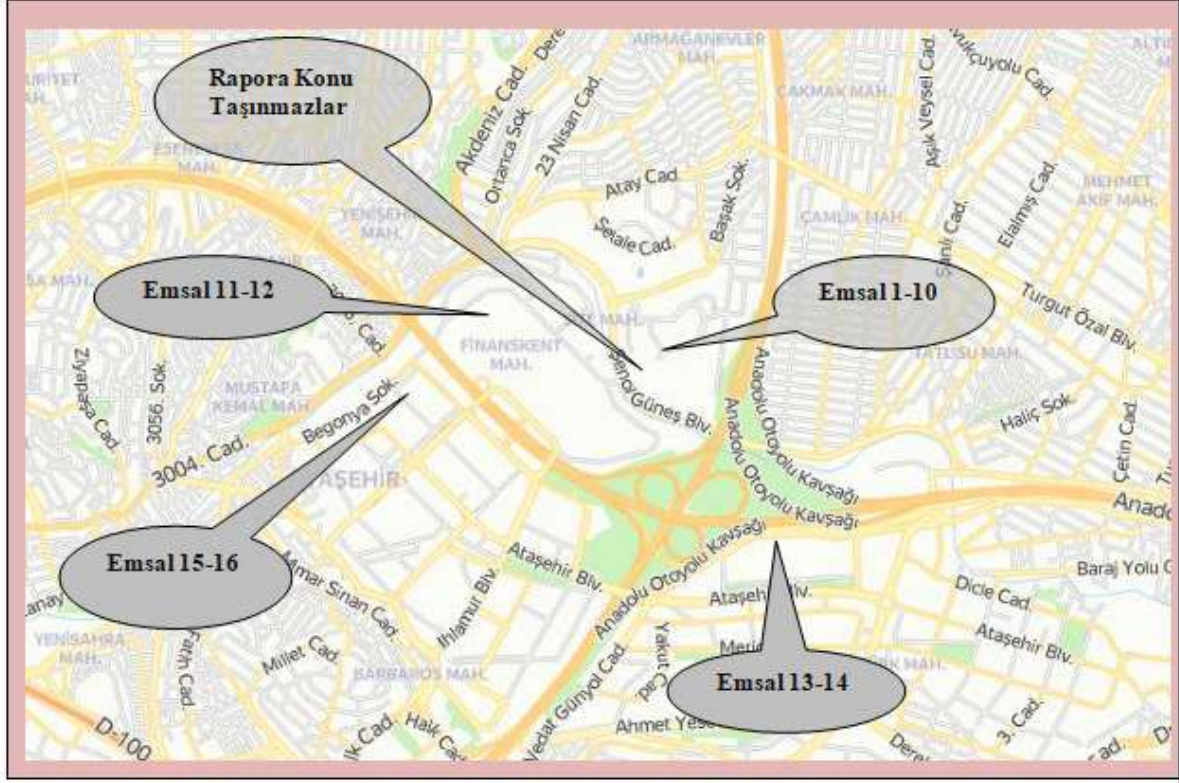
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonşiyon ve Yapılaşma		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Konut Alanı (Emsal:1,50)		Sinpaş Finansşehir			32.600
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	8.804	-10%	301	-10%	Daha Kötü	80%	Daha Kötü	90%	150%	22.010
Emsal 2	10.098	-10%	307	-10%	Daha Kötü	80%	Daha Kötü	90%	150%	25.245
Emsal 3	25.210	-10%	595	-10%	Daha Kötü	80%	Daha Kötü	90%	150%	63.025
Emsal 4	9.896	-10%	288	-10%	Daha Kötü	80%	Daha Kötü	90%	150%	24.740
Emsal 5	11.029	-10%	272	-10%	Daha Kötü	80%	Daha Kötü	90%	150%	27.573
Emsal 6	9.338	-10%	423	-10%	Daha Kötü	150%	Daha Kötü	90%	220%	29.882
Emsal 7	14.423	-10%	260	-10%	Daha Kötü	80%	Daha Kötü	90%	150%	36.058
Emsal 8	12.931	-10%	290	-10%	Daha Kötü	80%	Daha Kötü	90%	150%	32.328

Emsallerde pazarlık payı olarak %10 oranında düzeltme yapılmıştır. Rapora konu parsel Finans Şehir bünyesinde yer aldığından emsallerden konum olarak daha iyidir. Parsel büyüklüğünden dolayı daha küçük yüzölçümlü olan parsellere kıyasla negatif yönde düzeltme yapılmıştır. Alınmış yapı ruhsatı bulunduğundan şerefiyesi yüksek kabul edilmiştir. Ayrıca 2434 ada 11 parselden gelen emsal transferi şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

Satılık Konut Emsalleri:

SIRA	DURUMU	ETAP	BEYAN EDİLEN ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞ U KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	TIME	142	3+1	2	Finansşehir Expert	216 519 36 46	5.750.000	40.493
2	SATILIK	TIME	65	1+1	10	Tek House	216 311 41 02	2.500.000	38.462
3	SATILIK	PALAS	85	1+1	12	Turyap	533 122 67 18	2.950.000	34.706
4	SATILIK	TIME	99	2+1	13	Finansşehir Expert Expert	216 519 36 46	4.500.000	45.455
5	SATILIK	PARK	102	2+1	9	Venezia Gayr.	532 201 08 48	3.400.000	33.333
6	SATILIK	TIME	99	2+1	14	Finansşehir Expert	507 530 27 11	6.250.000	63.131
7	SATILIK	PALAS	180	3+1	1	Finansşehir Expert	553 707 96 93	5.500.000	30.556
8	SATILIK	TIME	99	2+1	16	Finansşehir Expert	553 707 96 93	5.500.000	55.556
9	SATILIK	TIME	103	2+1	16	Finansşehir Expert	553 707 96 93	4.000.000	38.835
10	SATILIK	PALAS	105	2+1	9	Evrin Gayr.	535 604 22 22	3.750.000	35.714
11	SATILIK	SAPRPHAN FİNANS PARK	106	1+1	18	Nidapark Gayr.	534 501 79 74	2.850.000	26.887
12	SATILIK	SAPRPHAN FİNANS PARK	70	1+1	30	Queen Emlak	533 456 14 48	1.925.000	27.500
13	SATILIK	METROPOL İSTANBUL	70	1+0	31	Erhan Karatay	535 556 24 38	2.550.000	36.429
14	SATILIK	METROPOL İSTANBUL	82	1+1	33	Smart Invest	533 920 76 96	3.000.000	36.585
15	SATILIK	VARYAP MERİDİAN	180	3+1	30	MAVİ Kapı Gayr.	216 202 27 27	5.750.000	31.944
16	SATILIK	VARYAP MERİDİAN	70	1+1	14	PLATİN ATAŞEHİR	533 573 53 73	2.500.000	35.714
ORTALAMA									38.206

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum - Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı		Finanskent			35.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	40.493	-10%	142	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	36.444
Emsal 2	38.462	-10%	65	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	34.616
Emsal 3	34.706	-10%	85	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	31.235
Emsal 4	45.455	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	40.910
Emsal 5	33.333	-10%	102	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	30.000
Emsal 6	63.131	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	56.818
Emsal 7	30.556	-10%	180	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	27.500
Emsal 8	55.556	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	50.000
Emsal 9	38.835	-10%	103	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	34.952
Emsal 10	35.714	-10%	105	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	32.143
Emsal 11	26.887	-10%	106	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	15%	5%	28.231
Emsal 12	27.500	-10%	70	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	15%	5%	28.875
Emsal 13	36.429	-10%	70	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	32.786
Emsal 14	36.585	-10%	82	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	32.927
Emsal 15	31.994	-10%	180	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	5%	-5%	30.394
Emsal 16	35.714	-10%	70	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	32.143

Emsaller parsel yakınındaki projelerden ve çevredeki binalardan seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır. Emsal analizinden hareketle konut birim satış **35.000 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Satılık Mağaza-Dükkan Emsalleri:

1-Emsal: Finansşehir Expert - SATILIK - 553 707 96 93

Sinpaş Finansşehir Time Etabı'nda yer alan 127 m² alanlı dükkan 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. (64.690,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 533 524 66 58

Sinpaş Finansşehir Palas Etabı'nda yer alan 205 m² alanlı dükkan 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (73.170,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 555 707 44 45

Sinpaş Finansşehir'de yer alan 144 m² alanlı dükkan 11.000.000,-TL bedelle satılıktır. (76.338,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 555 707 44 45

Sinpaş Finansşehir'de yer alan 150 m² alanlı dükkan 8.500.000,-TL bedelle satılıktır. (56.667,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 360 70 80

Sarphan Finanspark'da yer alan dükkân 7.000.000,-TL bedelle satılıktır.178 m² kullanım alanlıdır. (114 m² zemin kullanım alanı + 64 m²depo alanı) (39.325,-TL/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 360 70 80

Sarphan Finanspark'da yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkân 3.150.000,-TL bedelle satılıktır. (39.375,-TL/m²)

7-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 535 705 51 65

Sarphan Finanspark'da yer alan alanlı dükkan 17.000.000,-TL bedelle satılıktır. 339 m² kullanım alanlıdır,(84 m² zemin kullanım alanı + 61 m² depo alanı + 194 m² eklenti alanı) (50.148,-TL/m²)

8-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 456 97 97

Varyap Meridian'da yer alan 200 m² kullanım alanlı dükkan 10.250.000,-TL bedelle satılıktır(51.250,-TL/m²)

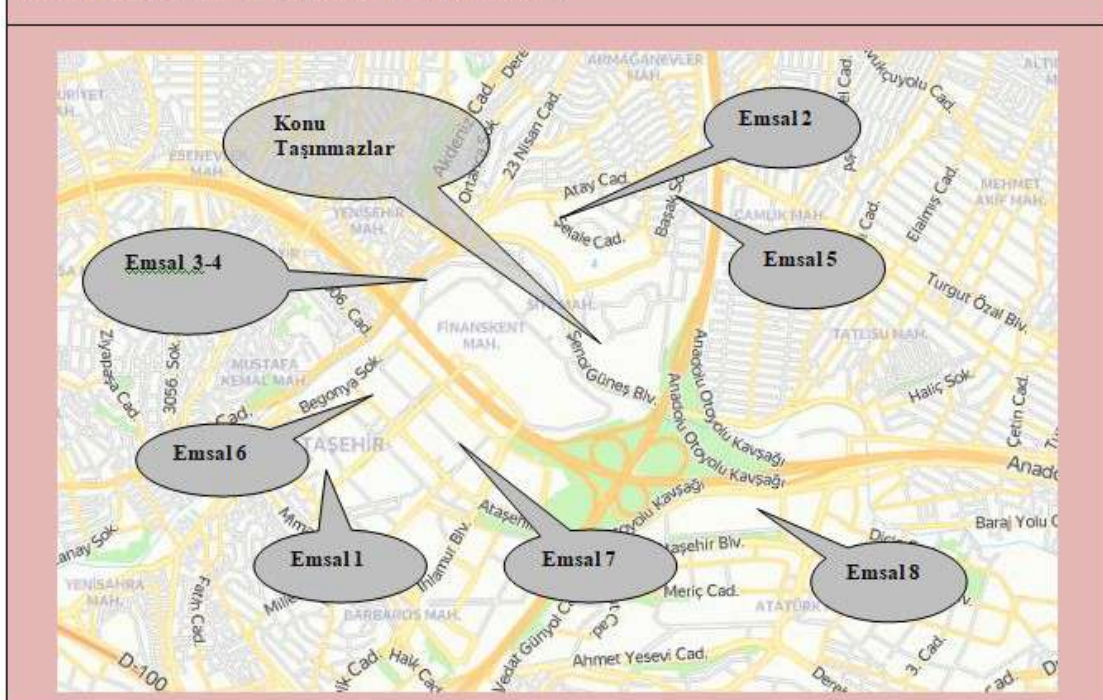
Emsal Analizi (Dükkan Mağaza)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı ı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı		Sinpaş Finansşehir			47.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	64.690	-15%	127	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	54.987
Emsal 2	73.170	-15%	205	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	62.195
Emsal 3	76.338	-15%	144	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	64.887
Emsal 4	56.667	-15%	150	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	48.167
Emsal 5	39.325	-15%	178	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	33.426
Emsal 6	39.375	-15%	80	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	33.469
Emsal 7	50.148	-15%	339	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	42.626
Emsal 8	51.250	-15%	200	0%	Daha Kötü	5%	Daha İyi	-20%	-30%	35.875

Satılık ve Kiralık Dükkan Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık dükkan fiyatlarının (m² birim) 39.000,-TL-76.000,-TL aralığındaki geniş bir skalada yer aldığı görülmüştür. Emsal analizinde konum, bina yaşı, proje özellikleri, reklam kabiliyeti, depo-açık alan kullanımları ve şerefiyesine göre düzeltmeler yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ticari Emsaller):



Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle ve emsal analizinden hareketle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

2432 ada 11 Parsel	
Yüzölçümü (m ²)	22.965,43
Takdir edilen m ² birim değer (TL/m ²)(*)	32.600
2432 ada11 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)	748.675.000

17.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Rapora konu arsa birçok etaptan oluşan bir proje bünyesinde yer almaktadır. Aşağıdaki varsayım projenin son yapı ruhsatlarındaki fonksiyon ve inşaat alanlarıyla aynı olacağı kabulüyle hazırlanmıştır.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2021 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2022 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Proje bünyesindeki 500 adet bağımsız bölümden oluşan konut bloklarının ruhsata esas toplam inşaat alanı 85.987,15 m² dir. SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre projedeki toplam satılabilir alan 68.572,06 m² dir. Satılabilir alanın 67.518,44 m² si konut, 1.053,62 m² si ise ticari alandır. Varsayımlar ilgili projeye ilişkin yapılmış olup projede değişiklik veya tadilat ruhsatı alınması gibi durumlarda değer değişebilir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların 2022 yılı için ortalama 35.000,-TL/m² birim fiyat ile, Ticari Birimlerin ise ortalama 47.000,-TL/m² satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (KONUTLAR)				
Yıl	2022	2023	2024	2025
Konutlar	%15	%25	%35	%25
Kümülatif Satış Oranı	%15	%40	%75	%100

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (TİCARİ)				
Yıl	2022	2023	2024	2025
Ticari	%15	%20	%30	%35
Kümülatif Satış Oranı	%15	%40	%75	%100

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

PROJENİN ÖNGÖRÜLEN İNŞAAT TAMAMLANMA SÜRECİ				
Yıl	2022	2023	2024	2025
Konutlar	%30	%40	%30	--
Proje Genel İnşaat Seviyesi	%30	%70	%100	--

İnşaat Maliyetleri:

İnşa edilecek yapılar için m² birim maliyet bedeli olarak 2021 yılı yapı yaklaşık maliyetleri alınmıştır. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %25'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Ayrıca 2021 yılında maliyetlerde meydana gelen artışa istinaden %30 oranında bir artış daha yapılmıştır. 2022 yılı için % 40 mertebesinde, 2023 yılı için, %25, 2024 yılı için ise %15 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

BLOK	YAPI SINIFI	2020 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyeti (TL)	Yapı Alanı (m2)	Toplam Maliyet (TL)	Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. maliyetler (%25) dahil maliyet	Toplam Maliyet	2022 Yılı İnşaat Maliyeti	2023 Yılı İnşaat Maliyeti	2024 Yılı İnşaat Maliyeti
1.BLOK	3B	1800	2.902,19	6.791.125	8.488.906	320.571.566	134.640.058	224.400.096	193.545.083
2.BLOK	3B	1800	2.905,75	6.799.455	8.499.319				
3.BLOK	4C	2480	11.339,41	36.558.258	45.697.822				
4.BLOK	3B	1800	1.517,09	3.549.991	4.437.488				
5.BLOK	3B	1800	1.517,09	3.549.991	4.437.488				
6.BLOK	3B	1800	2.086,81	4.883.135	6.103.919				
7.BLOK	3B	1800	2.084,39	4.877.473	6.096.841				
8.BLOK	4C	2480	10.081,91	32.504.078	40.630.097				
9.BLOK	3B	1800	4.188,20	9.800.388	12.250.485				
10.BLOK	3B	1800	4.188,20	9.800.388	12.250.485				
11.BLOK	4C	2480	11.404,89	36.769.365	45.961.707				
12.BLOK	3B	1800	2.100,46	4.915.076	6.143.846				
13.BLOK	4C	2480	29.670,76	95.658.530	119.573.163				
TOPLAM			85.987,15	256.457.252	320.571.566				

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %40 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 61'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere proje arsasının değeri yaklaşık **942.120.000,-TL** (41.000 TL/m²) olarak bulunmuştur.

17.2. Projenin Halihazır Durum Değeri

Sayfa 62'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere 2432 ada 11 parselde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınan projenin bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan hali hazır durum değeri **1.570.200.000,-TL** mertebesindedir.

17.3. Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki değeri

Sayfa 63'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere 2432 ada 11 parselde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınan projenin gelir indirgeme yaklaşımı bölümündeki varsayımlar altında bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan tamamlanmış olması halindeki değeri **1.957.900.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

2432 ADA 11 PARSEL PROJESİ - Halihazır Durum

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	22.965,43
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	85.987,15
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	67.518
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	1.054

2022**2023****2024****2025****Satış Varsayımları**

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	35.000	42.000	48.720	54.566
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.363.130.000	2.835.756.000	3.289.476.960	3.684.214.195
Satış Oranı	15%	25%	35%	25%

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	47.000	56.400	65.424	73.275
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	49.538.000	59.445.600	68.956.896	77.231.724
Satış Oranı	15%	20%	30%	35%

0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	20%	16%	12%	10%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	28%	24%	20%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,13	1,43	1,74	2,07

Etkin Vergi Oranı	0%			
-------------------	----	--	--	--

Konut Satış Gelirleri **354.469.500** **708.939.000** **1.151.316.936** **921.053.549**

Satış Oranı	15%	25%	35%	25%
Kümülatif Satış Oranı	15%	40%	75%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.363.130.000	2.835.756.000	3.289.476.960	3.684.214.195
Yıllık Satış Geliri (TL)	354.469.500	708.939.000	1.151.316.936	921.053.549

Ticari Ünite Satış Gelirleri **7.430.700** **11.889.120** **20.687.069** **27.031.103**

Satış Oranı	15%	20%	30%	35%
Kümülatif Satış Oranı	15%	35%	65%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	49.538.000	59.445.600	68.956.896	77.231.724
Yıllık Satış Geliri (TL)	7.430.700	11.889.120	20.687.069	27.031.103

İnşaat Harcamaları **134.640.058** **224.400.096** **193.545.083**

Serbest Nakit Akımı **227.260.142** **496.428.024** **978.458.922** **948.084.652**

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri **200.871.484** **348.285.567** **562.756.241** **458.240.227**

31/12/2021 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	1.570.200.000
Girişimci Karı (%40) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	942.120.000
Arsa m2 birim değeri (TL)	41.000

2432 ADA 11 PARSEL PROJESİ -Tamamlanmış Durum

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	22.965,43
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	85.987,15
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	67.518
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	1.054

Satış Varsayımları

	2022	2023	2024	2025
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	35.000	42.000	48.720	54.566
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.363.130.000	2.835.756.000	3.289.476.960	3.684.214.195
Satış Oranı	15%	25%	35%	25%

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	47.000	56.400	65.424	73.275
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	49.538.000	59.445.600	68.956.896	77.231.724
Satış Oranı	15%	20%	30%	35%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	20%	16%	12%	10%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	28%	24%	20%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,13	1,43	1,74	2,07

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

Konut Satış Gelirleri **354.469.500** **708.939.000** **1.151.316.936** **921.053.549**

Satış Oranı	15%	25%	35%	25%
Kümülatif Satış Oranı	15%	40%	75%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.363.130.000	2.835.756.000	3.289.476.960	3.684.214.195
Yıllık Satış Geliri (TL)	354.469.500	708.939.000	1.151.316.936	921.053.549

Ticari Ünite Satış Gelirleri **7.430.700** **11.889.120** **20.687.069** **27.031.103**

Satış Oranı	15%	20%	30%	35%
Kümülatif Satış Oranı	15%	35%	65%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	49.538.000	59.445.600	68.956.896	77.231.724
Yıllık Satış Geliri (TL)	7.430.700	11.889.120	20.687.069	27.031.103

Serbest Nakit Akımı **361.900.200** **720.828.120** **1.172.004.005** **948.084.652**

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri **319.877.607** **505.720.907** **674.072.823** **458.240.227**

31/12/2021 İtibarı İle Projenin Tamamlanmış Durum Değeri (TL) **1.957.900.000**

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Arsa Değeri:

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan arsa değerleri birbirinden farklıdır. Bu fark 2434 Ada 11 parselden rapor konusu parselde yapılan emsal transferi ve yüzölçümünün 20.000 m² üzerinde olması sebebiyle ilave % 10 emsal artışı sağlanması sebepleriyle satılabilir alanının artmasından kaynaklanmıştır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	748.675.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	942.120.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre arsa değeri **748.675.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin halihazır durum değeri (projenin halihazır durum değeri) gelir indirgeme yaklaşımı ile **1.570.200.000,-TL**; projenin tamamlanmış haldeki değeri ise gelir indirgeme yaklaşımı ile **1.957.900.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme konusu projenin halihazır durum değeri gelir indirgeme yaklaşımına göre 1.570.200.000-TL olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

Arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 748.675.000,-TL olarak hesaplanmıştır

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Arsa üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

01.02.2017 tarihi itibariyle yeni yapı ruhsatı alınmıştır. 31.08.2018 tarihli yenileme ruhsatları, 26.07.2019 tarihli isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. En son olarak 26.10.2021 tarihinde şantiye şefi değişikliği için alınmış isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c) ve (d) bentleri:

c) 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.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Taşınmazın gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup Sinpaş GYO'nun bu husustaki yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle değeri için;

1. Arsa değeri için,

748.675.000,-TL (Yediyüzkırksekizmilyonaltıyüzyetmişbeşbin Türk Lirası)

(748.675.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **56.169.000,-USD**)

(748.675.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **49.625.000,-Euro**)

2. Halihazır Durum Değeri için,

1.570.200.000,-TL (Birmilyarbeşyüzyetmişmilyonikiyüzbin Türk Lirası)

(1.570.200.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **117.803.000,-USD**)

(1.570.200.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **104.078.000,-Euro**)

3. Tamamlanmış Halinin Değeri için ise,

1.957.900.000,-TL (Birmilyardokuzyüelliyedimilyondokuzyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.957.900.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **146.890.000,-USD**)

(1.957.900.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **129.777.000,-Euro**)

(*) 31.12.2021 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 15,0867 TL; 1,- USD = 13,3290 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

KDV dahil (%18) arsa değeri 883.436.500,-TL, KDV dahil proje değeri 1.852.836.000,-TL, KDV dahil tamamlanmış durum değeri 2.310.322.000,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde “Projeler” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SİNPAŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**’nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur 07 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatı
- İmar Durumu
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- İpotek Yazısı
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)