



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: 2022 / 1292

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	15
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	15
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	17
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	17
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	20
12.2.2.	ÜMRANIYE İLÇESİ:.....	23
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	27
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	29
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	33
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	38
13.	AÇIKLAMALAR.....	39
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	40
15.	DEĞERLENDİRME.....	40
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	41

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	41
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	42
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	43
17. FİYATLANDIRMA	44
17.1. ARSANIN DEĞERİ	44
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	56
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	56
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	56
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	56
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	56
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	56
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	57
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	57
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	57
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	57
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	57
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	57
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	58
19. SONUÇ	59

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 Ümraniye/ İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
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 arsa sahibi ile yapılmış olan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın pazar 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 HARIÇ)	
ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2432 ADA 11 PARSELİN SİNPAŞ GYO HİSESSİNİN PAZAR DEĞERİ	454.000.000,-TL
ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2432 ADA 11 PARSELİN TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE FAYDA DEĞERİ (MADDE 4 - (B) BENDİNE GÖRE)	1.609.654.000,-TL
ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2432 ADA 11 PARSELİN TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE FAYDA DEĞERİ (MADDE 4 - (C) BENDİNE GÖRE)	2.140.600.000,-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 Ümraniye/ İSTANBUL													
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile													
MÜŞTERİ NO	1189													
RAPOR NO	2022/1292													
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022													
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023													
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsanın arsa sahibi ile yapılmış olan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın pazar 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.													
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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	<table border="1"><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>06.01.2021</td><td>07.01.2022</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2020/1128</td><td>2021/1598</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)</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><td>748.675.000 TL</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	06.01.2021	07.01.2022	RAPOR NUMARASI	2020/1128	2021/1598	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	238.840.000 TL	748.675.000 TL	
RAPOR TARİHİ	06.01.2021	07.01.2022												
RAPOR NUMARASI	2020/1128	2021/1598												
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)												
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	238.840.000 TL	748.675.000 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	1.500.000.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%59,61
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 SİNPAŞ GYO lehine, arsa sahibi ile yapılmış olan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın 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 değerinde değişikliğe 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. (1/2) ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (1/2)
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	50339
CİLT NO	1
SAHİFE NO	51
TAPU TARİHİ	04.11.2022

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.

Taşınmazın 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 tevhibi 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

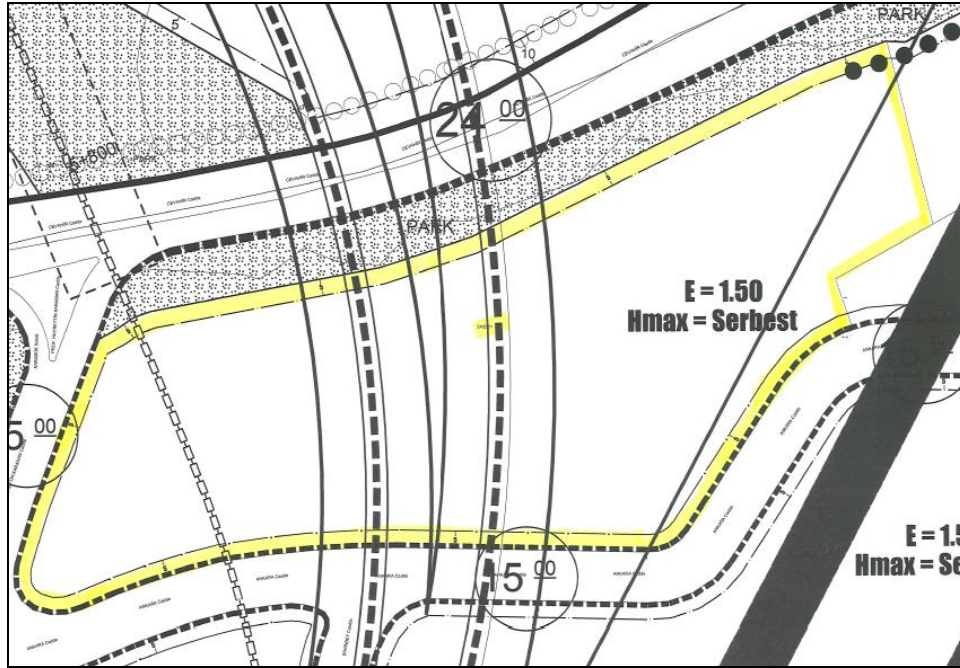
İnşaat Nizamı: Ayrık

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 kanununun 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 artırımını 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. Hafriyat çalışmalarına başlanmıştır.

	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	

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	İŞYERİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	YAPI SINIFI
TADİLAT RUHSATLARI (05.09.2022)	1.BLOK	5.09.2022	22/6088	86	12.306,62		2.506,10	14.812,72	4A
	2.BLOK	5.09.2022	22/6088	97	10.902,17		2.796,52	13.698,69	4A
	3.BLOK	9.09.2022	22/6088	120	11.795,08		4.901,09	16.696,17	4C
	4.BLOK	5.09.2022	22/6088	168	16.826,70		6.998	23.824,70	4A
	5.BLOK	5.09.2022	22/6088	73	6.419,84		4.933,90	11.353,74	5A
	6.BLOK	5.09.2022	22/6088	4	--	787,65	492,09	1279,74	3B
	7.BLOK	5.09.2022	22/6088	1	--	83,86	--	83,86	3B
	8.BLOK (OTOPARK)	5.09.2022	22/6088	--	--	--	16.762,51	16.762,51	3A
TOPLAM					58.250,41	871,51	39.390,21	98.512,13	

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 son 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 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 ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

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

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

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

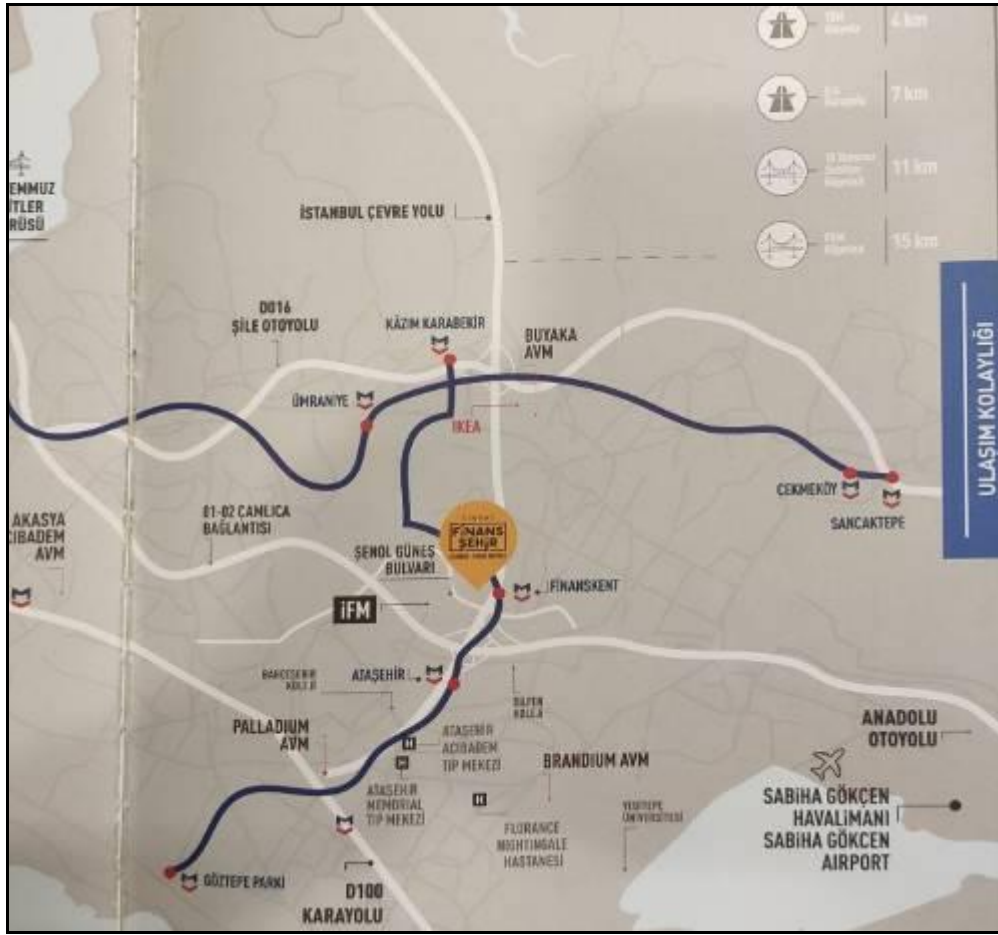
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Cevahir Caddesi üzerinde konumlu olan 2432 ada 11 nolu parseldir. Parsel üzerinde Sinpaş Koru Aura Projesi inşa edilecek olup yapı ruhsatları alınmıştır.

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 Sinpaş Finansşehir, Sarphan 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.



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.

2021 yılı itibariyle nüfusu 15.840.900 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, Beşiktaş, Beykoz, 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.

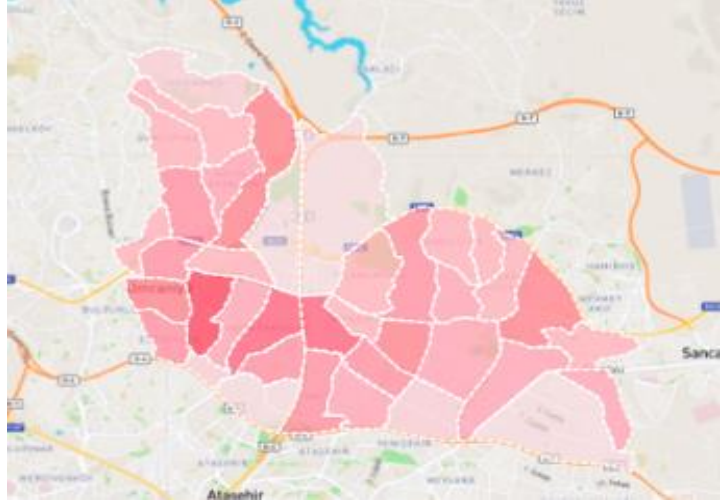
Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler 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'deki 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 2021 yılında Ümraniye nüfusu 726.58 dir.



İSTANBUL ÜMRANIYE NÜFUSU

726.758

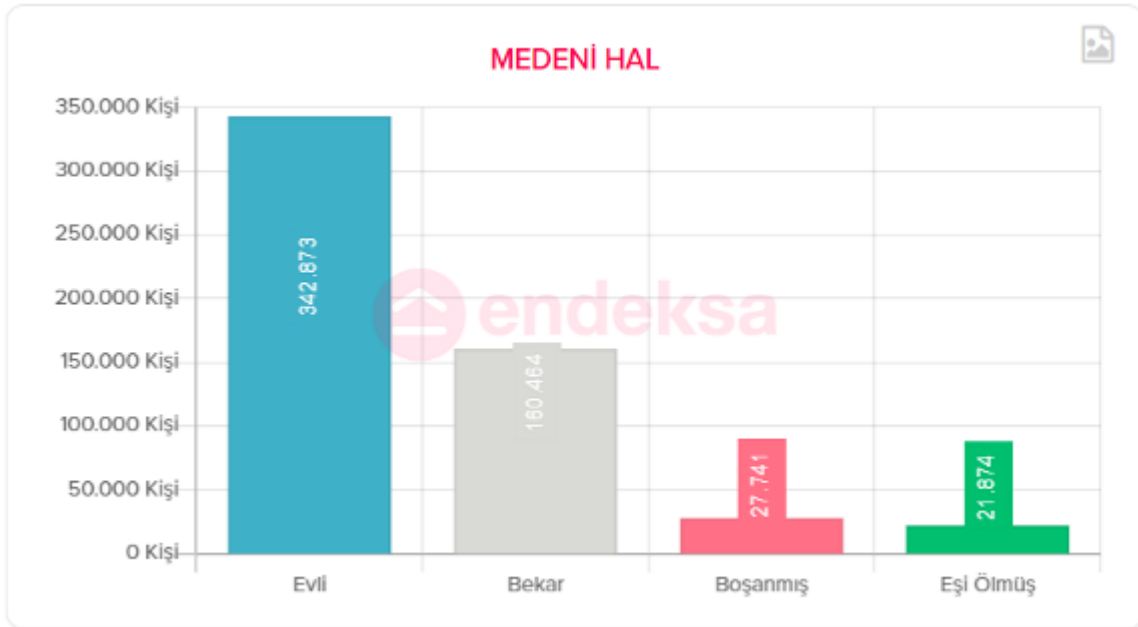
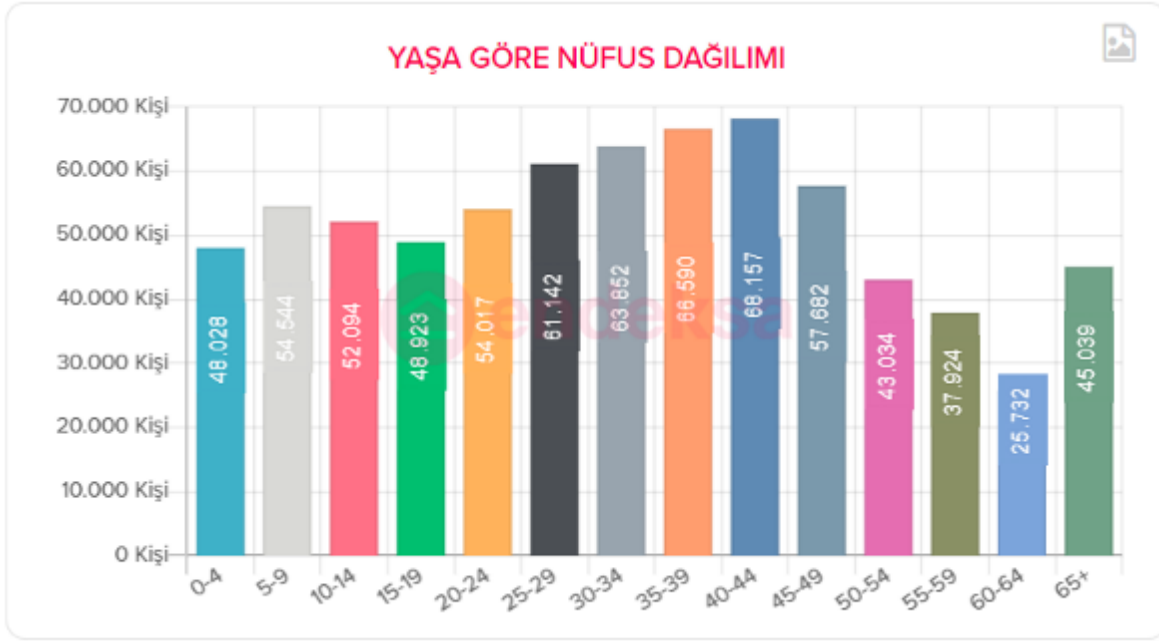
Kişi

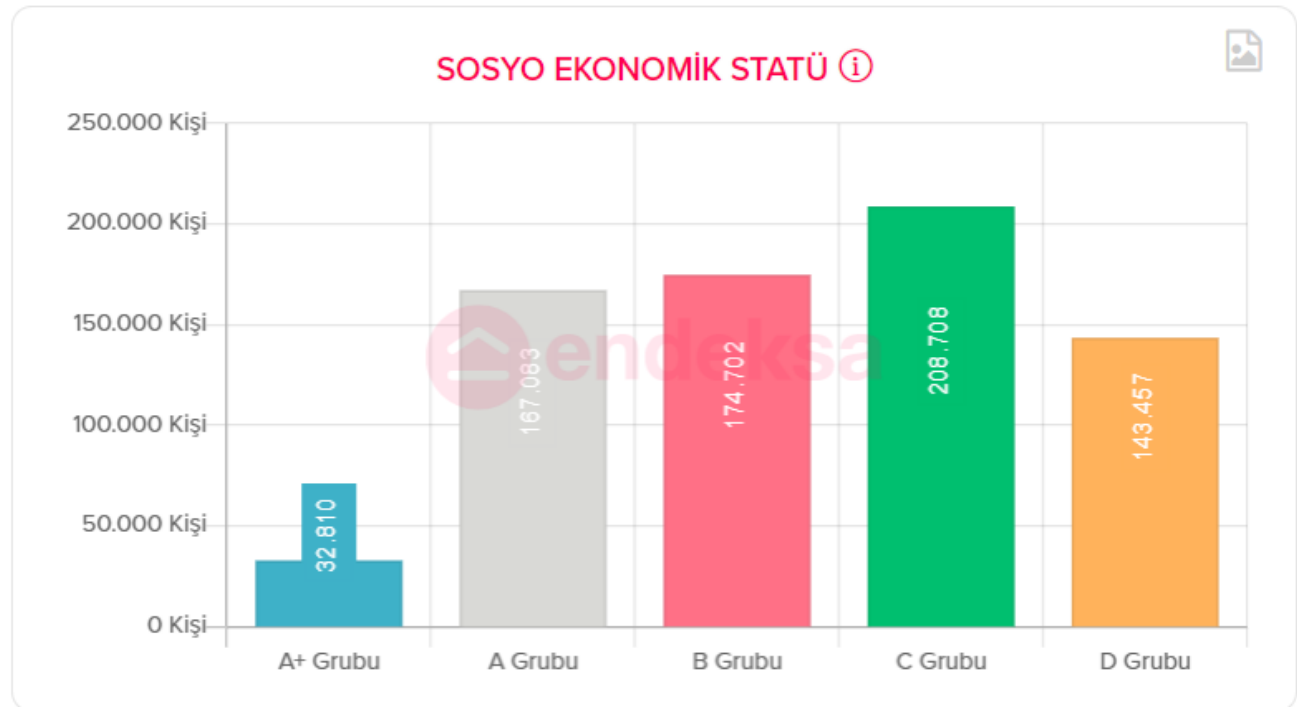


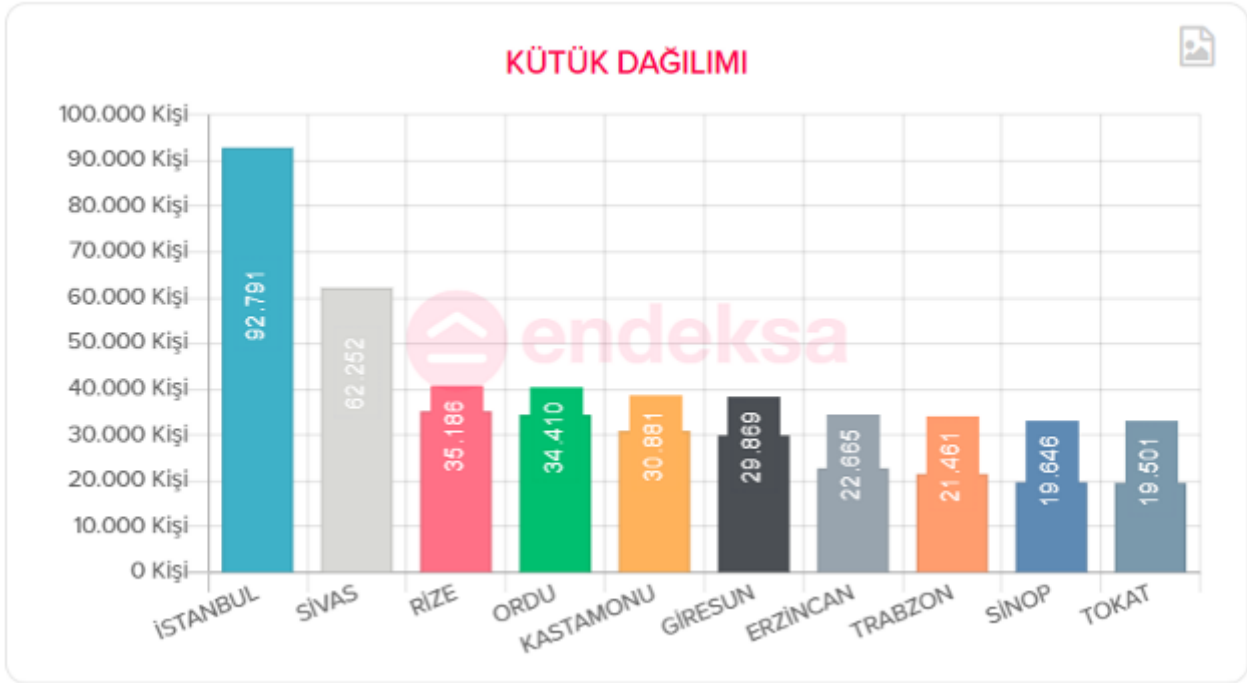
NÜFUS YOĞUNLUĞU

16.150,178

Kişi/km²







HANE HALKI

3,35
Kişi



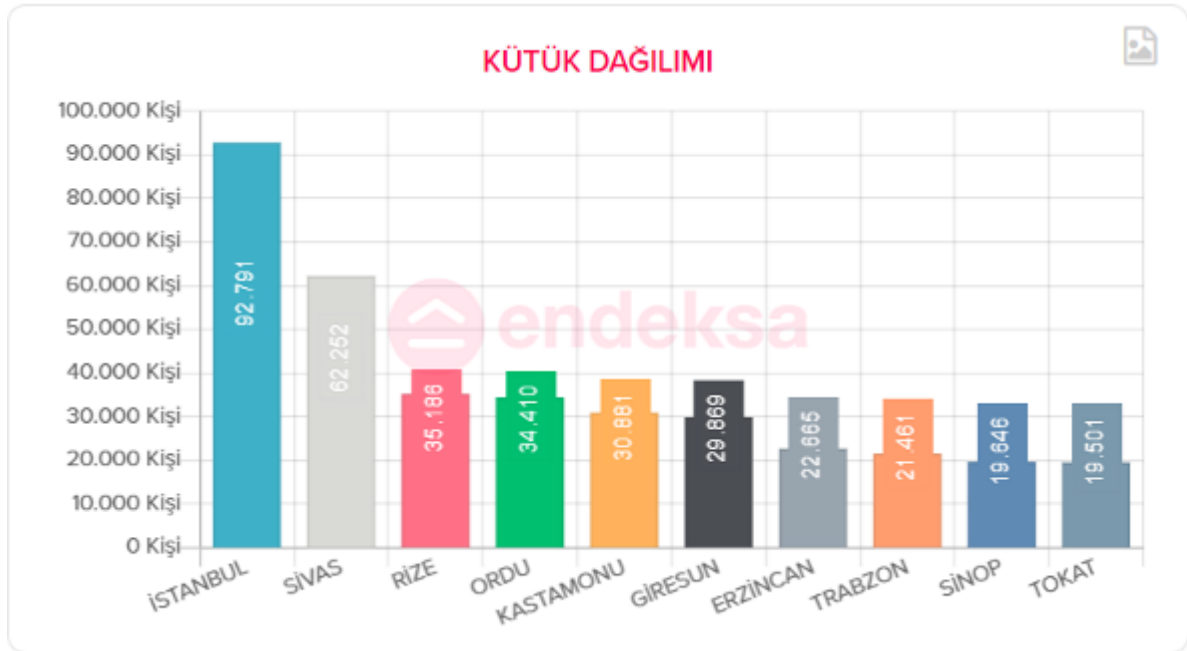
KİŞİ BAŞI GELİR ⓘ

3.785
TL



HANE GELİRİ ⓘ

8.163,34
TL



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. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımlarının 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, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

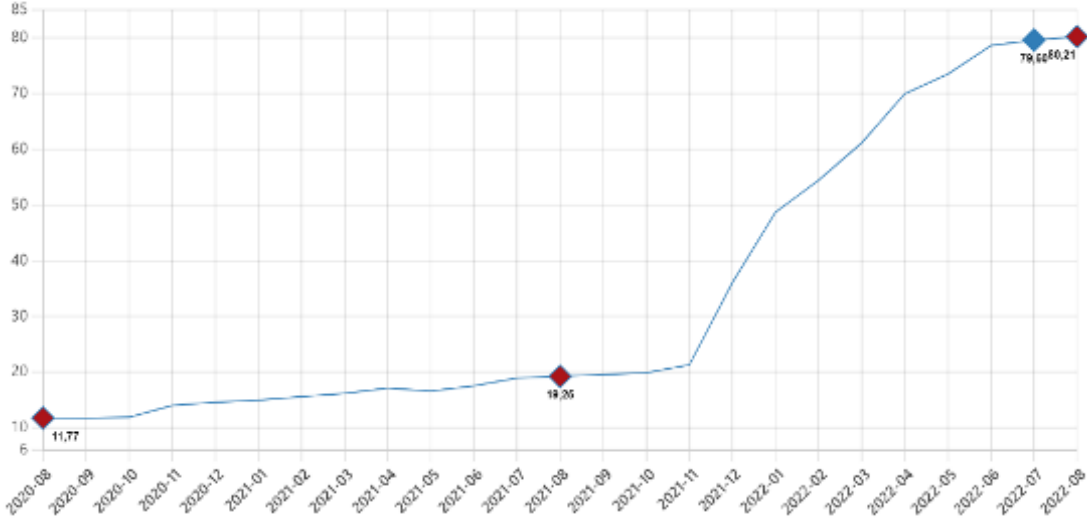
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. 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 %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ağustos ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 80,21 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %1,46 dır.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022

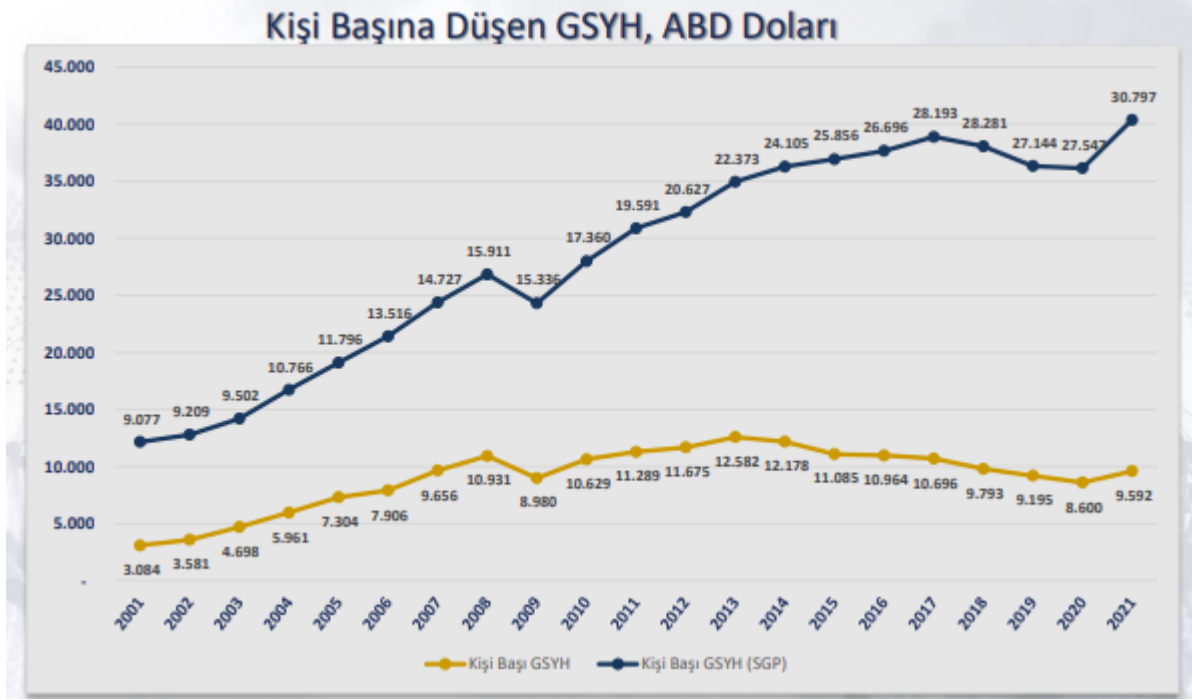


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Ekim döneminde, bir önceki aya göre 229 bin kişi artarak 31 milyon 200 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 6.463 milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	86,7	86,9	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
HIRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
HIRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
HIRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,1	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
SİTİHURAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2
TÜPE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

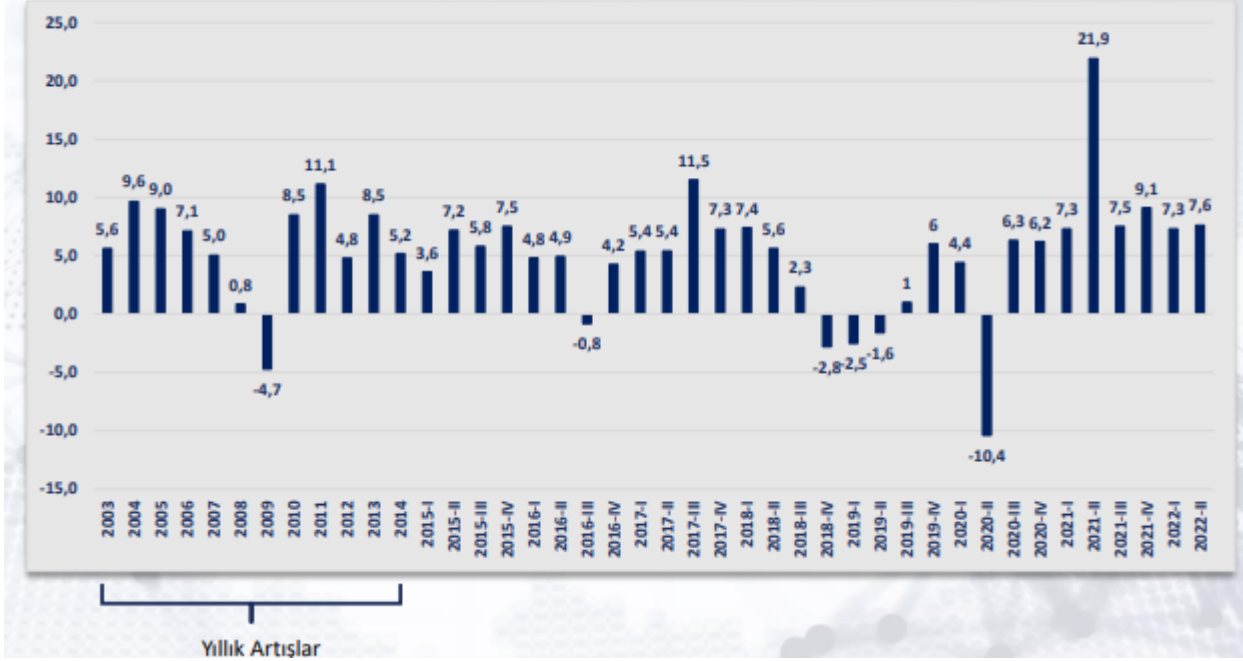
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

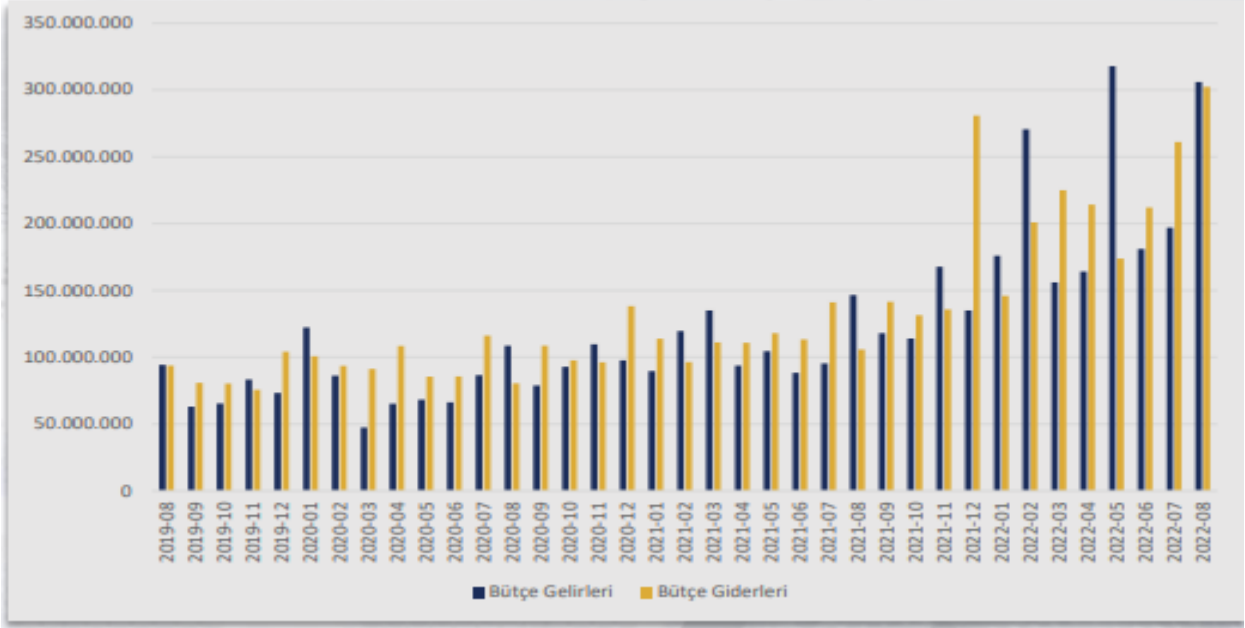
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

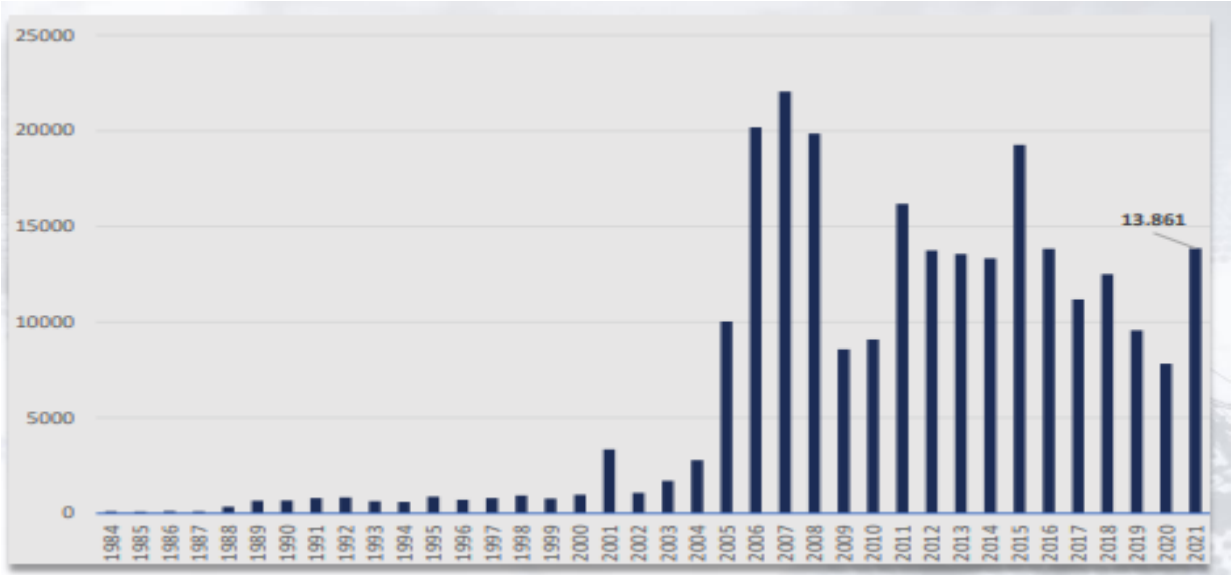
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

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

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.

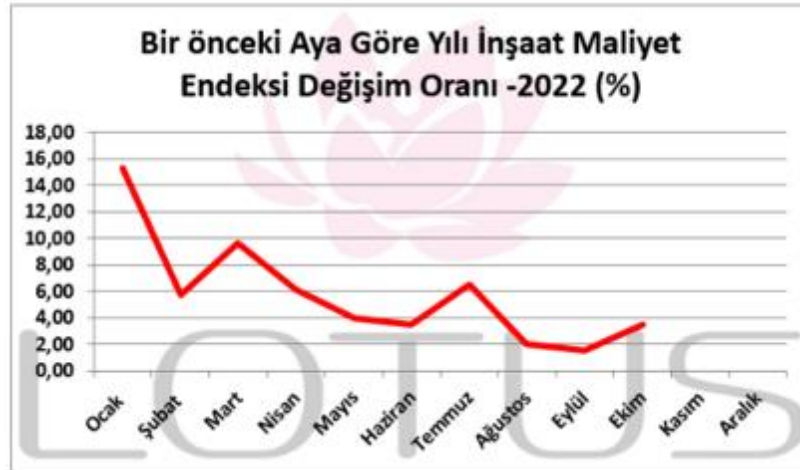
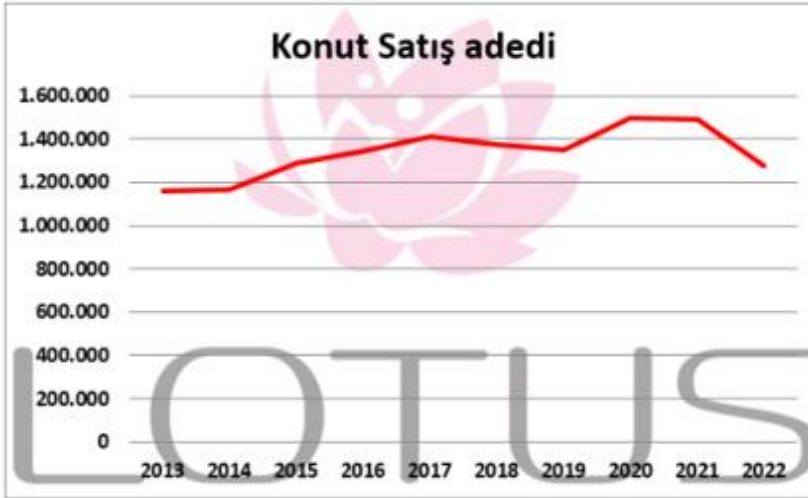
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

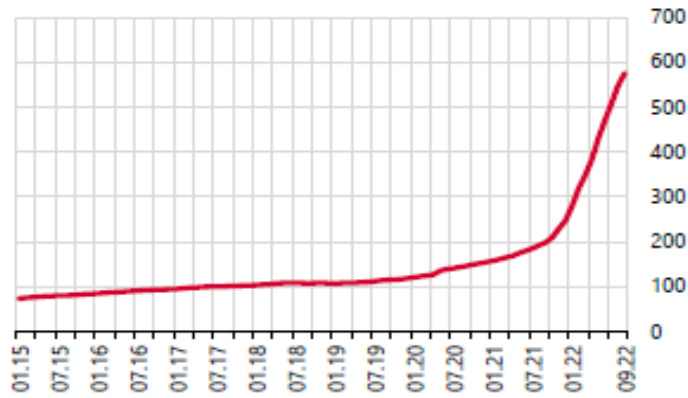
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya 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. 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 fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

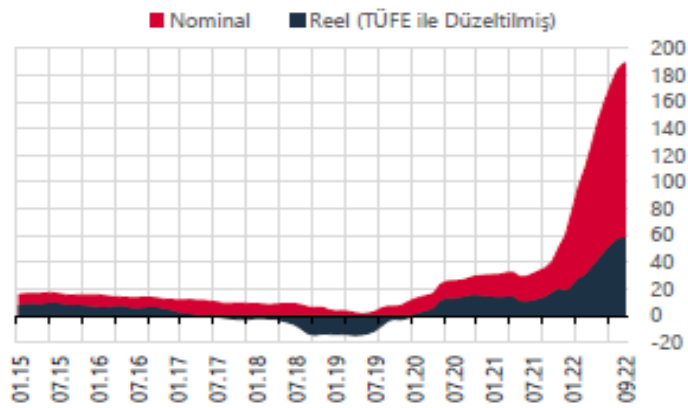
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)**
	575,2 (%189,2)	601,7 (%178,8)	568,2 (%190,6)	15863,3 ₺
	530,9 (%212,1)	566,4 (%204,7)	531,2 (%213,9)	25714,8 ₺
	551,1 (%196,0)	681,0 (%197,4)	542,1 (%198,8)	11323,8 ₺
	595,6 (%185,8)	630,3 (%189,7)	584,9 (%184,6)	18761,3 ₺

Eylül 2022 Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

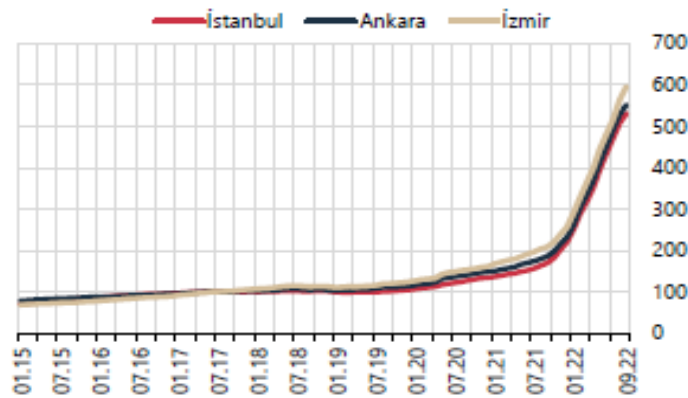
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



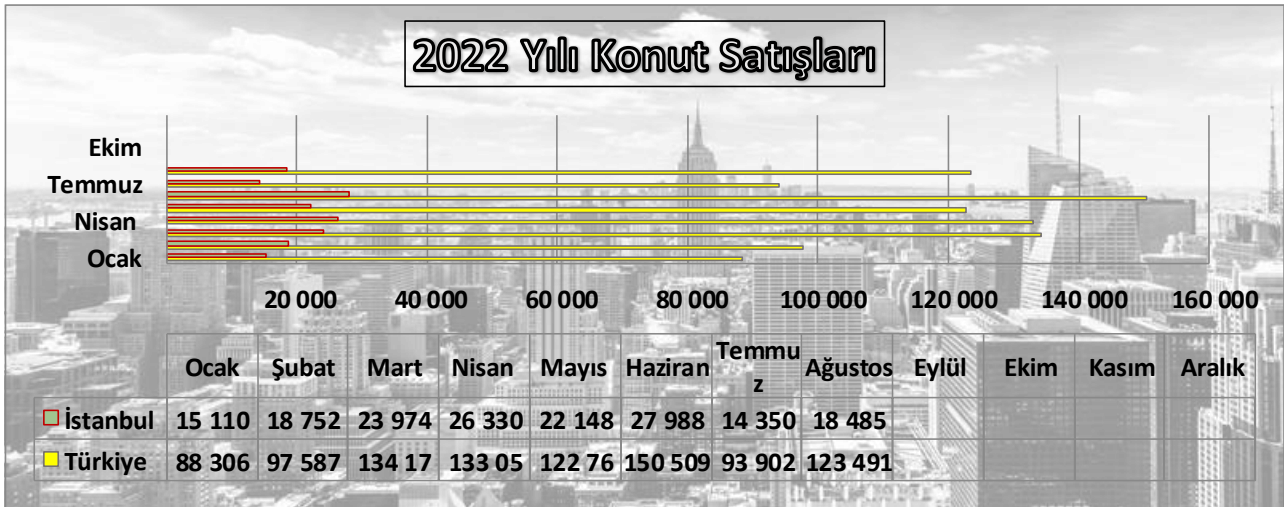
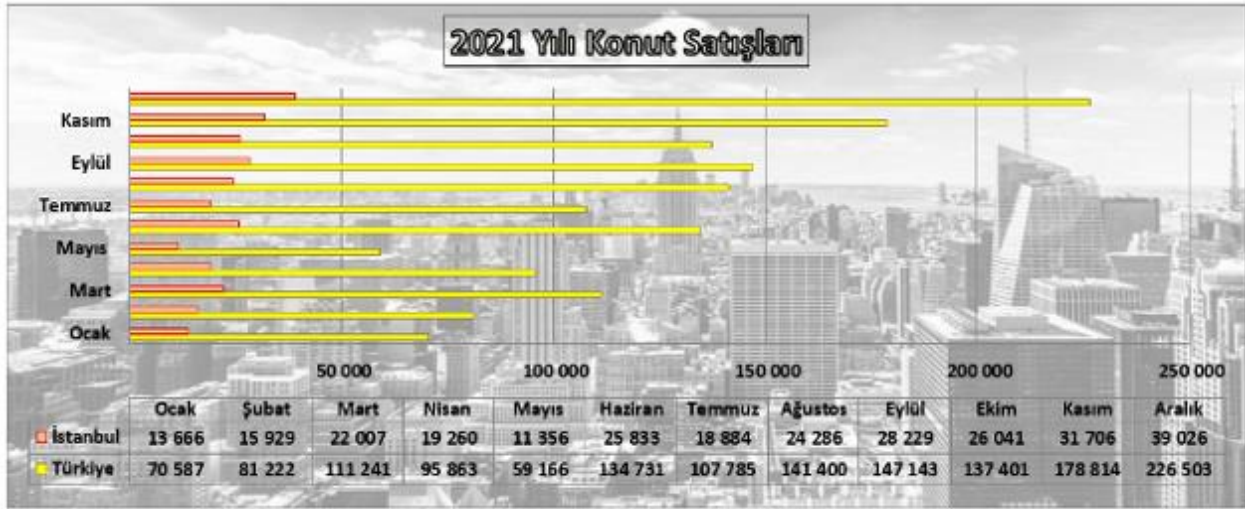
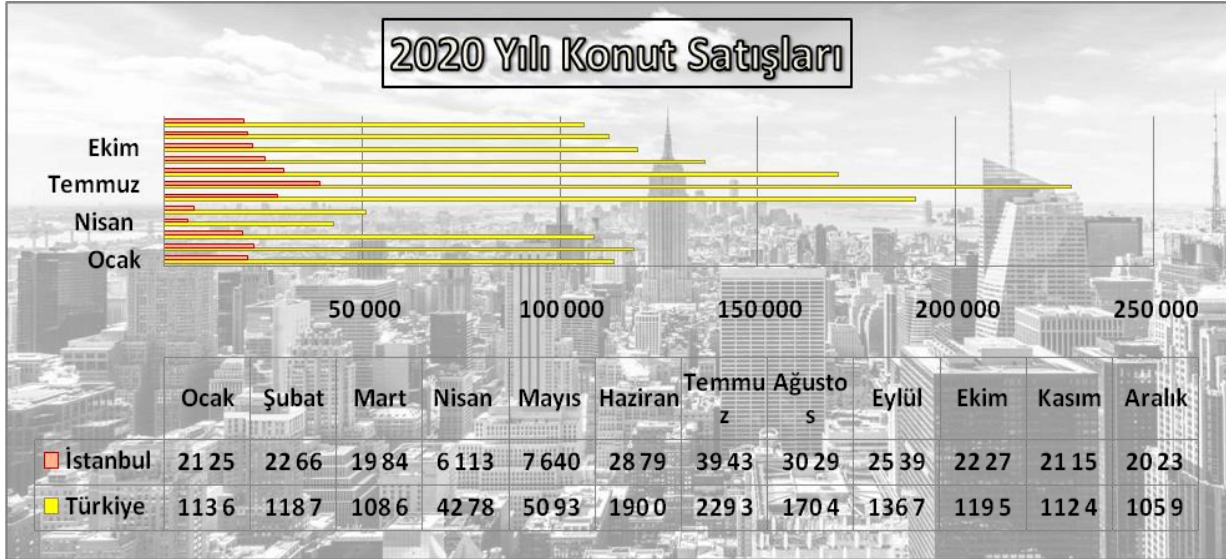
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)



Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- İnşaat maliyetlerinde yaşanan artış,
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- 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,
- 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 Ankara Caddesi'ne yaklaşık 220 m. cephesi bulunmaktadır. Parsel üç yol cepheli olup kuzey yönünde Cevahir Caddesi'ne batı yönünde Hayrettin Karaman Caddesi'ne, güney yönünde Ankara Caddesi'ne cephelidir.
- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını kısmen panellerle çevrelenmiştir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre parsel üzerinde 544 adet konut ve 5 adet ticari birimden (7. Blok – 1 Adet İşyeri, sosyal tesis olarak ortak kullanıma ait olacaktır) oluşacak olan Finans Şehir Kuru Aura projesi inşa edilecektir.
- SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre parselde geliştirilecek projedeki toplam satılabilir alan 71.401,66 m² dir.
- Ekspertiz tarihi itibariye hafriyat çalışmaları devam etmektedir.
- Blokların özellikleri aşağıda listelenmiştir.

	KAT ADEDİ	KAT DAĞILIMI	TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	RUHSATA GÖRE TOPLAM KONUT B.B. ALANI (m ²)	RUHSATA GÖRE TOPLAM TİCARİ B.B. ALANI (m ²)
1. Blok	9	Z+8 KAT	14.812,72	14.423,36	86	MESKEN	12.306,62	--
2. Blok	9	Z+8 KAT	13.698,69	13.282,50	97	MESKEN	10.902,17	--
3. Blok	15	5B+Z+9N	16.696,17	14.519,75	120	MESKEN	11.795,08	--
4. Blok	16	4B+Z+11N	23.824,70	20.344,99	168	MESKEN	16.826,7	--
5. Blok	15	3B+Z+11N	11.353,74	8.020,88	73	MESKEN	6.419,84	--
6. Blok	3	2B+Z	1.279,74	810,18	4	İŞYERİ	--	787,65
7. Blok	1	Z	83,86	0,00	1	İŞYERİ	--	83,86
8. Blok	5	5 BODRUM KAT	16.762,51	0,00	0	OTOPARK ALANI	--	--
			98.512,13	71.401,66	549		58.250,41	871,51

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 projenin inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Uygun konumu- Ulaşım imkânlarının kolaylığı- Metro istasyonunun yakınında konumlu olması- Mevcut imar durumu- TEM Otoyoluna yakınlığı- Yapı ruhsatlarının alınmış olması- Tamamlanmış altyapı- Parselin yanında yer alan Sinpaş Finans Şehir projesinin yarattığı sinerji	<ul style="list-style-type: none">- İmalatlara henüz başlanmamış olması
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Finans merkezinin bölgede yarattığı talep artışı- Projenin yakınında metro istasyonunun bulunacak olması- Gayrimenkul fiyatlarında özellikle konutta yaşanmakta olan fiyat artışları- İstanbul’da merkezi noktalarda nitelikli proje geliştirilebilecek arsa arzının azlığı	<ul style="list-style-type: none">- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi- İnşaat maliyetlerinde son dönemde yaşanan artışlar

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 görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması 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 subjektif 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 sayısalılaştırıldıklarına 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 katlanılan 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 yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 gerçekleştirenin 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 "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapora konu taşınmazın değerlemesi aşağıdaki başlıklar altında yapılmıştır.

- A. Arsa Değeri
- B. Sözleşmeye Dayalı Hak ve Fayda değeri

17.1. Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. 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.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

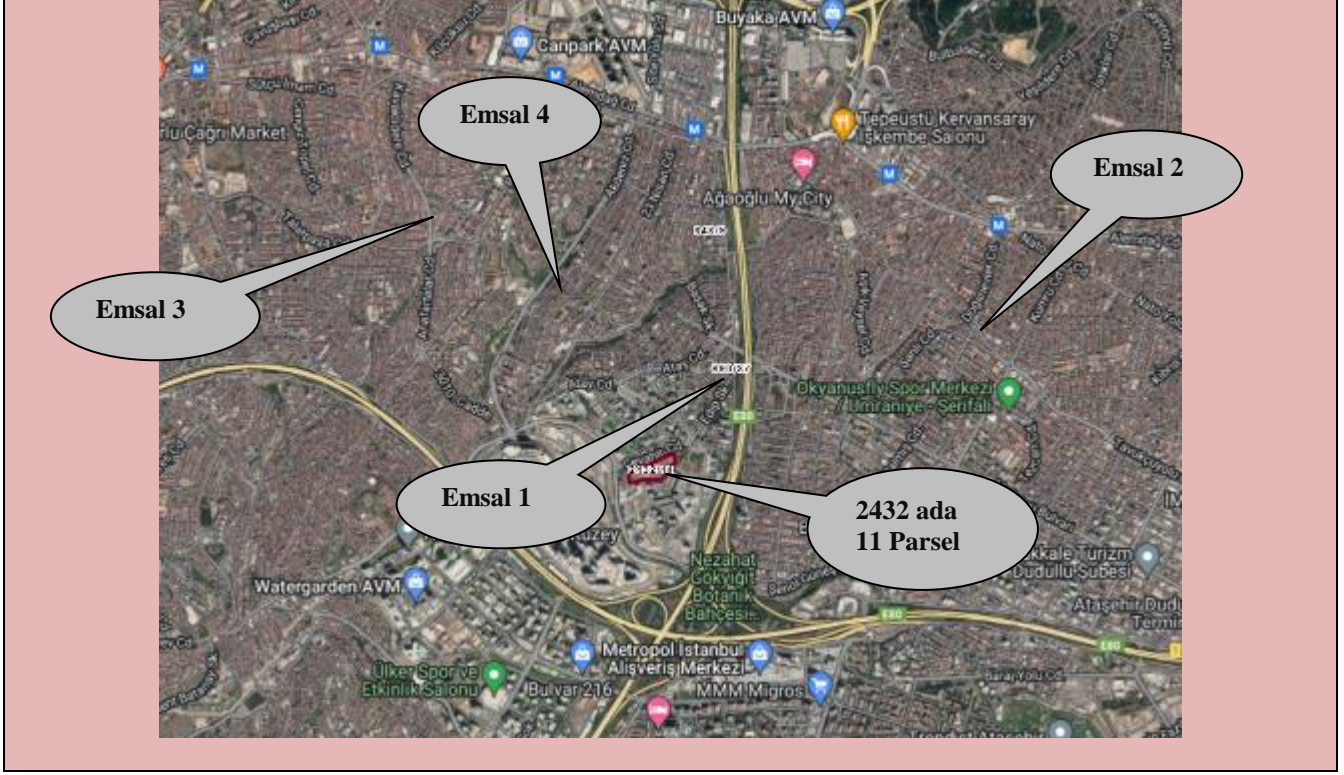
Piyasa Bilgileri

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.	603	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat) 690 ada 37 parsel	KW KENT	541 581 33 23	16.000.000	26.534
2	SATILIK	ÇAKMAK MAH.	250	KONUT ALANI (İkiz Nizam, 4 kat)	YILMAZ KARADENİZ EMLAK	533 764 21 88	6.500.000	26.000
3	SATILIK	İSTİKLAL MAH.	400	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat) 415 ada, 11 parsel	REMAX	532 522 32 57	9.800.000	24.500
4	SATILIK	ARMAĞANEVLER MAH.	290	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat) 671 ada, 34 parsel	ULAŞLAR EMLAK	534 749 85 27	5.800.000	20.000
ORTALAMA								29.022

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonsiyon ve Yapılaşma		Konum /Şerefiye		Fiziksel Özellik		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu			22.965,43		Konut Alanı (Emsal:1,65)		Sinpaş Finansşehir					55.480
Mülk			Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	26.354	-10%	301	-15%	Çok Kötü	100%	Çok Kötü	60%	Az İyi	-10%	125%	59.297
Emsal 2	26.000	-10%	307	-15%	Çok Kötü	100%	Çok Kötü	60%	Az İyi	-10%	125%	58.500
Emsal 3	24.500	-10%	595	-15%	Çok Kötü	100%	Çok Kötü	60%	Az İyi	-10%	125%	55.125
Emsal 4	20.000	-10%	288	-15%	Çok Kötü	100%	Daha Kötü	70%	Benzer	0%	145%	49.000

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. Yapılaşma hakkının diğer parsellere göre daha fazla olması dikkate alınmıştır. Ayrıca 2434 ada 11 parselden gelen emsal transferi şerefiye olarak dikkate alınmıştır. Rapor konusu parselin yapılaşma hakkı ve toplam ruhsat alanı dikkate alındığında emsallere göre uygunlaştırma oranları % 100 ün üzerine çıkmaktadır. Bu sebeple fazlaya dair oranlar şerefiye düzeltmesine aktarılmıştır.

Satılık Konut Emsalleri:

DURUMU	PROJE	BEYAN EDİLEN BRÜT ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PALAS ETABI	85	1+1	13	FİNANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	6.850.000	80.588
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PARK ETABI	76	2+1	10	MARMARA EMLAK	535 777 69 94	4.350.000	57.237
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PALAS ETABI	168	3+1	3	FİNANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	12.000.000	71.429
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PALAS ETABI	80	1+1	11	MAL SAHİBİ	534 305 45 36	6.000.000	75.000
SATILIK	FİNANŞŞEHİR TİME ETABI	47	1+0	3	KELLER WILIAMS	535 741 67 71	2.975.000	63.298
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PARK ETABI	168	3+1	2	AYZE İNŞAAT	532 675 78 22	9.500.000	56.548
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PALAS ETABI	127	2+1	6	FİNANS ŞEHİR EXPERT	552 503 36 67	9.000.000	70.866
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PARK ETABI	152	2,5+1	Bahçe Katı	FİNANS ŞEHİR EXPERT	552 503 36 67	12.000.000	78.947
SATILIK	TRENDİST	48	1+1	4	MCI EMLAK	533 252 95 52	3.250.000	67.708
SATILIK	METROPOL İSTANBUL	145	2+1	30	PLATİN ATAŞEHİR	533 573 53 73	10.000.000	68.966
SATILIK	METROPOL İSTANBUL	83	1+0	7	ALİ RIZA GAYR.	532 704 68 94	4.650.000	56.024
SATILIK	SARPHAN FİNANSPARK	70	1+1	6	SMART İNVEST GAYR.	533 920 76 96	5.000.000	71.429
SATILIK	SARPHAN FİNANSPARK	165	3+1	31	BEYAZ GAYRİMENKUL	507 245 01 45	10.500.000	63.636
ORTALAMA								67.821

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum - Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu		
										62.100
Emsal 1	80.558	-10%	142	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	72.502
Emsal 2	57.237	-10%	65	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	51.513
Emsal 3	71.429	-10%	85	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	64.286
Emsal 4	75.000	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	67.500
Emsal 5	63.298	-10%	102	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	56.968
Emsal 6	56.548	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	50.893
Emsal 7	70.866	-10%	180	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	63.779
Emsal 8	78.947	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	71.052
Emsal 9	67.708	-10%	103	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	60.937
Emsal 10	68.966	-10%	105	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	62.069
Emsal 11	56.024	-10%	106	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	50.422
Emsal 12	71.429	-10%	70	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	0%	71.429
Emsal 13	63.636	-10%	70	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	0%	63.636

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 **62.100 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Satılık Mağaza-Dükkan Emsalleri:

DURUMU	PROJE	EDİLEN BRÜT ALAN	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
SATILIK	SİNPAŞ FİNANSŞEHİR	150	DÜZ GİRİŞ DÜKKAN	ZEMİN	DOĞUŞ GRUP EMLAK	216 455 35 35	21.500.000	143.333
SATILIK	SİNPAŞ FİNANSŞEHİR	168	DÜZ GİRİŞ DÜKKAN	ZEMİN	FİNANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	21.750.000	129.464
SATILIK	SARPHAN FİNANSPARK	339	DÜZ GİRİŞ DÜKKAN	ZEMİN	ASEDAS EMLAK	535 705 51 65	41.000.000	120.944
SATILIK	SİNPAŞ FİNANSŞEHİR	190	DÜZ GİRİŞ DÜKKAN	ZEMİN	GRAND GAYRİMENKUL	216 482 54 55	25.000.000	131.579
SATILIK	CEVAHİR CADDESİ ÜZERİNDE YER ALAN 7 YILLIK BİNA	450	GİRİŞ+BODRUM KAT DÜKKAN	ZEMİN + BODRUM	REMAX	549 794 65 23	27.500.000	61.111
SATILIK	SARPHAN FİNANSPARK	178	DÜZ GİRİŞ DÜKKAN	ZEMİN	COLDWELL BANKER	532 241 02 16	25.000.000	140.449
ORTALAMA								121.147

Emsal Analizi (Dükkan Mağaza)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltilmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
					Yeni Yapı		Sinpaş Finansşehir			108.100
Emsal 1	143.333	-15%	150	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	121.833
Emsal 2	129.464	-15%	168	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	110.044
Emsal 3	120.944	-15%	339	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	102.802
Emsal 4	131.579	-15%	190	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	111.842
Emsal 5	61.111	-15%	450	0%	Daha Kötü	10%	Daha Kötü	40%	35%	82.500
Emsal 6	140.449	-15%	178	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	119.382

Satılık ve Kiralık Dükkan Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık dükkan fiyatlarının (m² birim) 60.000,-TL-145.000,-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 Konut Emsalleri):



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
SİNPAŞ GYO HİSSESİ (891/2500)	8.184,88
Takdir edilen m ² birim değer (TL/m ²)(*)	55.480
2432 ada11 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)	1.274.000.000
2432 ada11 Nolu Parsel SİNPAŞ GYO HİSSESİ İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)	454.000.000

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.

27.10.2022 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat sözleşmesi paylaşım oranları:

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre kat karşılığı oranı seçenekli şekilde belirlenmiş olup detayları aşağıdaki gibidir.

Madde 4-b) Aşağıdaki koşullarla, sözleşme konusu arsa üzerine yapılacak yapıların değer olarak %35,64'ü arsa sahibine, bakiye %64,36'sı da ARI ya ait olacaktır. Arsa sahibi, işbu sözleşmenin imzasını takiben, arsanın %64,36'sına tekabül eden arsa payını, tapuda derhal ARI ya devir ve ferağ edecektir. Tapu harçlarını taraflar payları oranında öderler. ARI ferağ sırasında arsa sahibine dilediği miktarda ipotek teminatı verir. Bu halde Arı (a) bendinde belirlenen ve bu parselde yapılacak yapıların tamamına ait toplam satış bedelinin %36'sını, sözleşme tarihinden itibaren en geç 180 gün içinde arsa sahibine nakden ve defaten ödeyecektir. Arsa sahibi ödemeyle eş zamanlı olarak, arsanın %35,64'üne isabet eden arsa payını ARI'ya tapuda devir ve ferağ edecektir.

Madde 4-c) ARI tarafından yukarıda (b) bendinde belirlenen tutar her halükarda işbu sözleşmenin imzalanma tarihinden itibaren 180 işgünü içinde ödenmemesi halinde başkaca bir işlem yapmaya gerek olmaksızın tarafların işbu kat karşılığı arsa satış vaadi sözleşmesinde tarafların payları şu şekilde belirlenmiş olacaktır. Bu halde sözleşme konusu parselde ARI tarafından inşa ve ikmal edilecek yapıların %60'ı ARSA SAHİBİ'ne, %40'ı ise ARI ya ait olacaktır. Yine ARI sözleşmenin imzalanmasından sonra 180 gün içinde herhangi bir aşamada işbu sözleşmenin (a) maddesinde düzenlenen opsiyonu kullanmayacağını beyan etmesi halinde dahi, 180 işgününün dolması beklenmeksizin sözleşme konusu gayrimenkulde ARI tarafından inşa ve ikmal edilecek yapıların %60'ı ARSA SAHİBİ'ne, %40'ı ise ARI ya ait olacaktır ve Arı arsanın %24,36'sına tekabül eden kısmını yerinde Arsa sahibine fiilen teslim edecek, Arsa Sahibinin dilediği zamanda bakiye arsayı tapuda Arsa sahibine ferağ ile iade edecektir. Arsa Sahibi gerekli teminatları almak koşulu ile, kendi konutlarını da finansal kiralama ile satma niyetinde olduğundan işbu arsa payına Arı üzerinde kayden (Fiilen teslim alma olacağından) bırakmakta serbesttir.

Buna göre;

Arsanın %64,36 hisse payı Arı Leasing'e devredilmiştir. Ancak ödemenin yapılması için tanınan 180 günlük süre henüz dolmadığından. Sözleşmeden kaynaklı hak ve fayda değeri seçenekli olarak hesaplanmıştır.

Madde 4-b) Seçeneğinin Kullanılması Halinde:

Arsanın %64,36 hisse payı Arı Leasing'e devri gerçekleşmiştir. Madde 4-b) seçeneğinin gerçekleşmesi halinde parselde yapılacak yapıların tamamına ait toplam satış bedelinin %36'sı Sinpaş GYO'na 180 gün içerisinde ödenecektir. Ödemeyi takiben parsel üzerinde Sinpaş GYO üzerinde kalan arsa hissesinin tamamı Arı leasing'e bırakılacağından Sinpaş GYO tarafından tahsil edilecek tutar sözleşmeye dayalı hak ve fayda olarak kabul edilmiştir. Buna göre; Projede inşa edilecek bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek toplam hasılatın bugünkü rayiçlerle tutarı hesaplanmış, sözleşmeden kaynaklanan hak ve fayda değeri bu toplam hasılatın %36'sı olarak alınmıştır. Satış bedelleri yukarıda yer alan m² birim satış bedellerine göre belirlenmiştir.

	Konut	Ticari
Toplam Satılabilir Alan (m2)	70.591	810
Birim Değeri (TL/m2)	62.100	108.100
Toplam Hasılat	4.383.701.000	87.561.000
Hasılat Paylaşımı Tahsilat Oranı	36%	
Sinpaş GYO Sözleşmeden Kaynaklanan Hak ve Fayda Değeri (TL)	1.609.654.000	

Madde 4-c) Seçeneğinin Kullanılması Halinde:

Ödemenin 180 gün içerisinde Sinpaş GYO'na yapılmaması halinde kat karşılığı oranı %60 Sinpaş GYO, %40 Arı Leasing şeklinde olacaktır. Bu durumda gelir indirgeme yaklaşımına göre yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2023 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2023 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Proje bünyesindeki 549 (1 adedi ortak alan) adet bağımsız bölümden oluşan konut bloklarının ruhsata esas toplam inşaat alanı 98.512,13 m² dir. SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre projedeki toplam satılabilir alan 71.401,66 m² dir. Satılabilir alanın 70.591,48 m² si konut, 810,18 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 2023 yılı için ortalama 62.100,-TL/m² birim fiyat ile Ticari Ünitelerin ise ortalama 108.100,-TL/m² birim fiyatla satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Satışların aşağıda yer alan tablolarda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

İNŞA EDİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (KONUTLAR)						
Yıl	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Konutlar	%20	%30	%30	%10	%10	%0
Kümülatif Satış Oranı	%20	%50	%80	%90	%100	%0

PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (TİCARİ)				
Yıl	2023	2024	2025	2026
Ticari	%0	%0	%50	%50
Kümülatif Satış Oranı	%0	%0	%50	%100

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

PROJENİN ÖNGÖRÜLEN İNŞAAT TAMAMLANMA SÜRECİ			
2023	2024	2025	2026
%30	%30	%40	%0
%30	%60	%100	%0

İnşaat Maliyetleri:

İnşa edilecek yapılar için m² birim maliyet bedeli olarak 2022 yılı yapı yaklaşık maliyetleri baz alınmıştır. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri ile reklam, satış, pazarlama giderlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %30-50 aralığındadır) inşaat maliyetinin %50'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Ayrıca 2022 yılında maliyetlerde meydana gelen artışa istinaden %100 oranında bir artış daha yapılmıştır. 2023 yılı için % 50 mertebesinde, 2024 yılı için, %40, 2025 yılı için ise %25 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

BLOK	YAPI SINIFI	2022 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyeti (TL)	Yapı Alanı (m2)	Toplam Maliyet (TL)	Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. (%50) dahil maliyet	İlave Maliyet Artış (%100)	Toplam Maliyet	2023 Yılı İnşaat Maliyeti	2024 Yılı İnşaat Maliyeti	2025 Yılı İnşaat Maliyeti
1.BLOK	4A	4950	14.812,72	73.322.964	109.984.446	219.968.892	1.552.543.290	698.644.481	978.102.273	1.630.170.455
2.BLOK	4A	4950	13.698,69	67.808.516	101.712.773	203.425.547				
3.BLOK	4C	6400	16.696,17	106.855.488	160.283.232	320.566.464				
4.BLOK	4A	4950	23.824,70	117.932.265	176.898.398	353.796.795				
5.BLOK	5A	7700	11.353,74	87.423.798	131.135.697	262.271.394				
6.BLOK	3B	4650	1.279,74	5.950.791	8.926.187	17.852.373				
7.BLOK	3B	4650	83,86	389.949	584.924	1.169.847				
8.BLOK	3A	3450	16.762,51	57.830.660	86.745.989	173.491.979				
TOPLAM			98.512,13	517.514.430	776.271.645	1.552.543.290				

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %30 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 54 ve 55'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablolarından da görüleceği üzere 27.10.2022 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değeri sözleşmenin Madde4-(c) bendine göre **2.140.600.000,-TL** bulunmuştur. Gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanan arsa değeri (Sinpaş GYO hissesi) ise **417.500.000,-TL**'dir.

2432 ADA 11 PARSEL PROJESİ

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	22.965,43
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	98.512,13
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	70.591
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	810

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Satılabilir Konut Alanı m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	62.100	86.940	108.675	124.976	139.973	153.971
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	4.383.730.908	6.137.223.271	7.671.529.089	8.822.258.452	9.880.929.467	10.869.022.413
Satış Oranı	20%	30%	30%	10%	10%	0%
Satılabilir Ticari Alan m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	108.100	151.340	189.175	217.551	243.657	268.023
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	87.580.458	122.612.641	153.265.802	176.255.672	197.406.352	217.146.988
Satış Oranı	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	25%	15%	12%	10%	10%
Reel İskonto Oranı	48%	33%	23%	20%	18%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,22	1,71	2,18	2,65	3,16	3,72
Etkin Vergi Oranı	0%					
Konut Satış Gelirleri	876.746.182	1.841.166.981	2.301.458.727	882.225.845	988.092.947	0
Satış Oranı	20%	30%	30%	10%	10%	0%
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	90%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	4.383.730.908	6.137.223.271	7.671.529.089	8.822.258.452	9.880.929.467	10.869.022.413
Yıllık Satış Geliri (TL)	876.746.182	1.841.166.981	2.301.458.727	882.225.845	988.092.947	0
Sinpaş GYO Ticari Ünite Satış Gelirleri	0	0	76.632.901	88.127.836	0	0
Satış Oranı	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	50%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	87.580.458	122.612.641	153.265.802	176.255.672	197.406.352	217.146.988
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	76.632.901	88.127.836	0	0
İnşaat Harcamaları	698.644.481	978.102.373	1.630.170.455	0	0	0
Sinpaş GYO Serbest Nakit Akımı	178.101.701	863.064.608	747.921.172	970.353.681	988.092.947	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	146.398.696	505.656.707	342.602.017	365.865.086	313.081.266	0
Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	1.673.600.000					
%30 Müteahhit Karı Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	1.171.520.000					
Sinpaş GYO Hisselinin Değeri (TL)	417.500.000					

2432 ADA 11 PARSEL PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	22.965,43
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	98.512,13
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	70.591
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m ²)	810

Satış Varsayımları

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Satılabilir Konut Alanı m² Başına						
Ortalama Satış Fiyatı (TL)	62.100	86.940	108.675	124.976	139.973	153.971
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	4.383.730.908	6.137.223.271	7.671.529.089	8.822.258.452	9.880.929.467	10.869.022.413
Satış Oranı	20%	30%	30%	10%	10%	0%
Satılabilir Ticari Alan m² Başına						
Ortalama Satış Fiyatı (TL)	108.100	151.340	189.175	217.551	243.657	268.023
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	87.580.458	122.612.641	153.265.802	176.255.672	197.406.352	217.146.988
Satış Oranı	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	25%	15%	12%	10%	10%
Reel İskonto Oranı	48%	33%	23%	20%	18%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,22	1,71	2,18	2,65	3,16	3,72
Etkin Vergi Oranı						
			0%			
Sinpaş GYO Konut Satış Gelirleri (%60)	526.047.709	1.104.700.189	1.380.875.236	529.335.507	592.855.768	0
Satış Oranı	20%	30%	30%	10%	10%	0%
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	90%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	4.383.730.908	6.137.223.271	7.671.529.089	8.822.258.452	9.880.929.467	10.869.022.413
Yıllık Satış Geliri (TL)	526.047.709	1.104.700.189	1.380.875.236	529.335.507	592.855.768	0
Sinpaş GYO Ticari Ünite Satış Gelirleri (%60)	0	0	45.979.740	52.876.702	0	0
Satış Oranı	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	50%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	87.580.458	122.612.641	153.265.802	176.255.672	197.406.352	217.146.988
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	45.979.740	52.876.702	0	0
Sinpaş GYO Serbest Nakit Akımı	526.047.709	1.104.700.189	1.426.854.976	582.212.209	592.855.768	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	432.408.553	647.227.397	653.602.827	219.519.051	187.848.760	0
Sözleşmeden Kaynaklanan Hak ve Faydanın Bugünkü Değeri (TL)	2.140.600.000					

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Arsa Değeri:

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan arsa değerleri birbirinden farklıdır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	454.000.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	417.500.000

Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre Sinpaş GYO'na ait sözleşmeden kaynaklı hak ve fayda değeri iki farklı seçeneğe göre hesaplanmış olup aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Madde 4, (b) bendine göre: 1.609.654.000,-TL

Madde 4, (c) bendine göre: 2.140.600.000,-TL

Arsa payı değerinin takdirinde gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve arsa payı değeri **454.000.000 TL** olarak belirlenmiştir.

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

Arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 454.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Proje değeri analizi yapılmamıştır.

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

Rapor konusu arsalar üzerinde geliştirilecek inşaatlar için 27.10.2022 tarihli Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmede emsal pay oranları seçenekli şekilde belirlenmiştir.

3. Seçenekte Arı Leasing parselde yapılacak yapıların tamamına ait toplam satış bedelinin %36'sını, sözleşme tarihinden itibaren en geç 180 gün içinde arsa sahibine (Sinpaş GYO) nakden ve defaten ödeyecektir. Ödemenin gerçekleşmesi durumunda Sinpaş GYO kendisinde kalan arsa payını Arı Leasing'e devredecektir.
4. Seçenekte ise ödemenin gerçekleşmemesi durumunda pay oranı %60 arsa sahibi (Sinpaş GYO) lehine, %40 müteahhit (Arı Leasing) lehine belirlenmiştir.

18.10. Yasal Gereklilerin 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, 05.09.2022 tarihli tadilat 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, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 26. Maddesi:

Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

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 yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu arsaya ilişkin olarak 27.10.2022 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye istinaden arsasin %64,36 hissesi Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ne devredilmiştir. Arsanın %35,64 hissesi halen Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde olup GYO tebliği 26. Maddesine istinaden tapu siciline şerh zorunluluğu bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Sözleşmeye Dayalı Hak" 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,

1. Arsa Değeri İçin;

454.000.000,-TL (Dört yüzellidört milyon Türk Lirası);

(454.000.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (*) ≅ **24.280.000,-USD**)

(454.000.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (*) ≅ **22.774.000,-Euro**)

2. Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Kaynaklanan Hak ve Faydanın Madde 4, (B) Bendine Göre Değeri İçin;

1.609.654.000,-TL (Birmilyaraltıyüzdokuzmilyonaltıyüzellidörtbin Türk Lirası)

(1.609.654.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (*) ≅ **86.086.000,-USD**)

(1.609.654.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (*) ≅ **80.746.000,-Euro**)

3. Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Kaynaklanan Hak ve Faydanın Madde 4, (C) Bendine Göre Değeri İçin;

2.140.600.000,-TL (İkimilyaryüzkırkmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)

(2.140.600.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (*) ≅ **114.481.000,-USD**)

(2.140.600.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (*) ≅ **107.380.000,-Euro**)

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Değerlemeye konusu arsanın KDV dahil (%18) değeri 535.720.000,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Sözleşmeye Dayalı Hak" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SİNPAŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

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)