



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](http://www.lotusgd.com)

# **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Ümraniye / İSTANBUL**

**(1 Adet Parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2021/1599**

## 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 .....	11
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 .....	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	13
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	18
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	18
12.2.2.	ÜMRANIYE İLÇESİ:.....	21
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	24
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....	26
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	30
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	34
13.	AÇIKLAMALAR.....	35
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	35
15.	DEĞERLENDİRME.....	36

<b>16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....</b>	<b>36</b>
<b>16.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....</b>	<b>37</b>
<b>16.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....</b>	<b>38</b>
<b>16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....</b>	<b>40</b>
<b>17. FİYATLANDIRMA.....</b>	<b>41</b>
<b>18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....</b>	<b>48</b>
<b>18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....</b>	<b>48</b>
<b>18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....</b>	<b>48</b>
<b>18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....</b>	<b>48</b>
<b>18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....</b>	<b>48</b>
<b>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.....</b>	<b>48</b>
<b>18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....</b>	<b>49</b>
<b>18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....</b>	<b>49</b>
<b>18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....</b>	<b>49</b>
<b>18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....</b>	<b>49</b>
<b>18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....</b>	<b>49</b>
<b>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 .....</b>	<b>49</b>
<b>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 .....</b>	<b>50</b>
<b>19. SONUÇ.....</b>	<b>51</b>

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Finanskent Mah., Prof. Hayrettin Karaman Caddesi, No:11, 2434 ada 11 nolu parsel <b>Ümraniye/ İstanbul</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	10 Aralık 2021 tarih ve 1189 - 2021/072 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	07 Ocak 2022
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	Parsel
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Hisseli mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 2434 ada 11 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissenin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2434 ADA 11 PARSELİN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT OLAN HİSSESİNİN DEĞERİ</b>	<b>55.600.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Finanskent Mah., Prof. Hayrettin Karaman Caddesi, No:11, 2434 ada 11 nolu parsel <b><u>Ümraniye/ İstanbul</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	10 Aralık 2021 tarih ve 1189 - 2021/072 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>1189</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2021/1599</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	07 Ocak 2022
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait hissenin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Konu taşınmaz için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	(212) 310 27 00
<b>E-MAIL</b>	info@sinpas.com.tr
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	22.12.2006
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	4.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	873.193.431,32 TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	% 27,90
<b>FAALİYET KONUSU</b>	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 TEBLİĞİNİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA**

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

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

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



## 9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen 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.



LOTUS

2021/1599



SINPAŞ

## 10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (57393473/80000000) hisse) – 6.780,65 m <sup>2</sup> Temko İthalat İhracat ve Pazarlama A.Ş. (22606527/80000000 hisse) – 2.670,81 m <sup>2</sup>
<b>İLİ- İLÇESİ</b>	İstanbul – Ümraniye
<b>MAHALLESİ</b>	Finanskent
<b>PAFTA NO</b>	F22d23d3c
<b>ADA NO</b>	2434
<b>PARSEL NO</b>	11
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	9.451,46 m <sup>2</sup>
<b>YEVİMİYE NO</b>	34762
<b>CİLT NO</b>	1
<b>SAHİFE NO</b>	78
<b>TAPU TARİHİ</b>	01.11.2019

### 10.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 29.12.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04/03/2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/542 E) (04/03/2005 - 654)
- Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04/03/2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04/03/2005 - 658)

#### **Serhler Bölümü:**

- 3404,53 m<sup>2</sup> lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)
- 3253,10 m<sup>2</sup> lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

### 10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan şerh ve beyanlar taşınmazların alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 11.1. İmar Durumu

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 21.06.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye Site Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, 21.12.2015 tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi Site Mahallesi 37 pafta 2435 adalar ve 2434 adanın güneyinde yer alan park alanının bir kısmına ilişkin uygulama imar planı değişikliğine göre "Konut Alanı" olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir. Parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

**Emsal:** 1,50

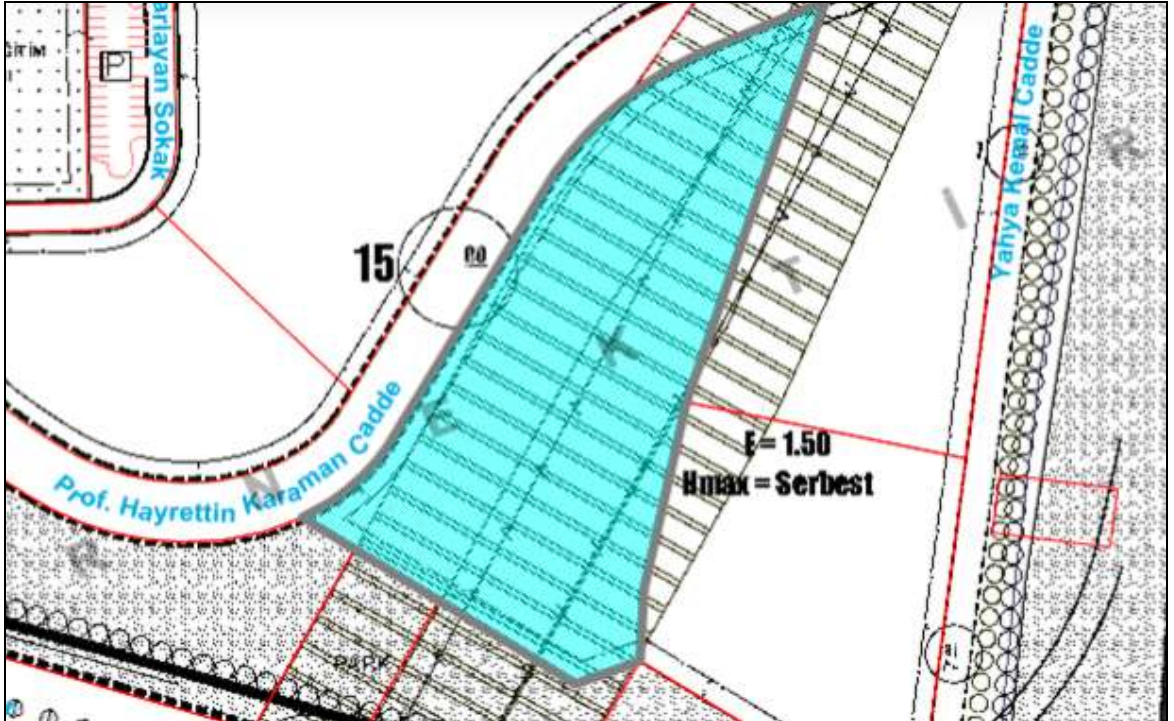
**Hmax:** Serbest

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  $h_{max}=\text{serbest}$  tir.
- Mevcut binaların bulunduğu alanlarda minimumu parsel büyüklüğü 1500 m<sup>2</sup>, diğer alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup> 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 arttırımı yapılır.

- Planda ticaret lejandı ile gösterilen alanlarında; günlük, haftalık gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri (market, lokanta, restoran, ezcane, tuhafiye, sağlık vb. ), özel hizmet birimleri (banka, sigorta) eğlence, spor ve sosyal aktivite birimleri yer alabilir. bu alanlarda ofis, büro, otel, motel yapıları yer alabilir. konut yapılamaz, konaklama birimleri bağımsız bölüm şeklinde yapılamaz.
- 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 2434 ada 11 parselde Ofis-İşyeri ve Spor alanlarını içeren bina için alınmış olan yapı ruhsatı bulunduğu görülmüştür.

Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl geçmiş olup inşaatla başlanmadığından hükümsüz hale gelmiştir. Bu sebeple proje değeri takdir edilmemiştir. Ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

YENİ YAPI RUHSATI TARİHİ	SAYI	TOPLAN İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B.B. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI	SPOR ALANI TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	OFİS VE İŞYERİ ALANI TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> )
29.09.2017	2017/20144	6.630,5	5 (2+3)	6	SPOR+OFİS ve İŞYERİ	3B	2.482,31	824,34	3.323,85

## 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)

29.09.2017 tarihli yapı ruhsatında yer alan Yapı denetim şirketi bilgileri:

Firma: İstanbul Asya Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:96/12

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 57393473/80000000 pay SİNPAŞ GYO A.Ş. adına 01.11.2019 tarihinde trampa işleminden tescil olmuştur.

## **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 ruhsatıyesisi 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 ruhsat alınmış, 2 yıl içerisinde inşaat başlanmadığından hükümsüz hale gelmiştir. Parsel üzerinde uygulama yapılması için yeniden ruhsat alınması gereklidir.

## 12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Prof. Hayrettin Karaman Caddesi üzerinde konumlu olan 2434 ada 11 nolu parseldir.

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

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

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

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



**Konum Krokisi/İmar Paftası/Uydu Fotoğrafi**





**Ulaşım Krokisi/Sinpaş Finans Şehir Maket Görünümü**

## 12.2. Bölge analizi

### 12.2.1. İstanbul İli:

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

2020 yılı itibariyle nüfusu 15.462.452 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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

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



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

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

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

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

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

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım 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.

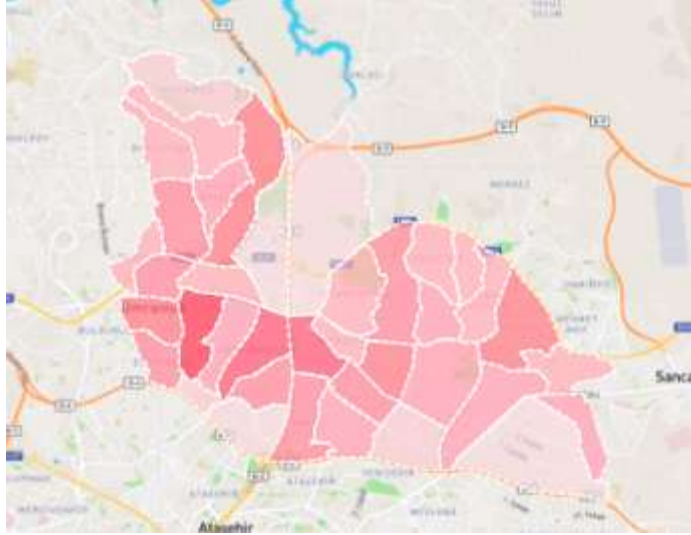
Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

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.

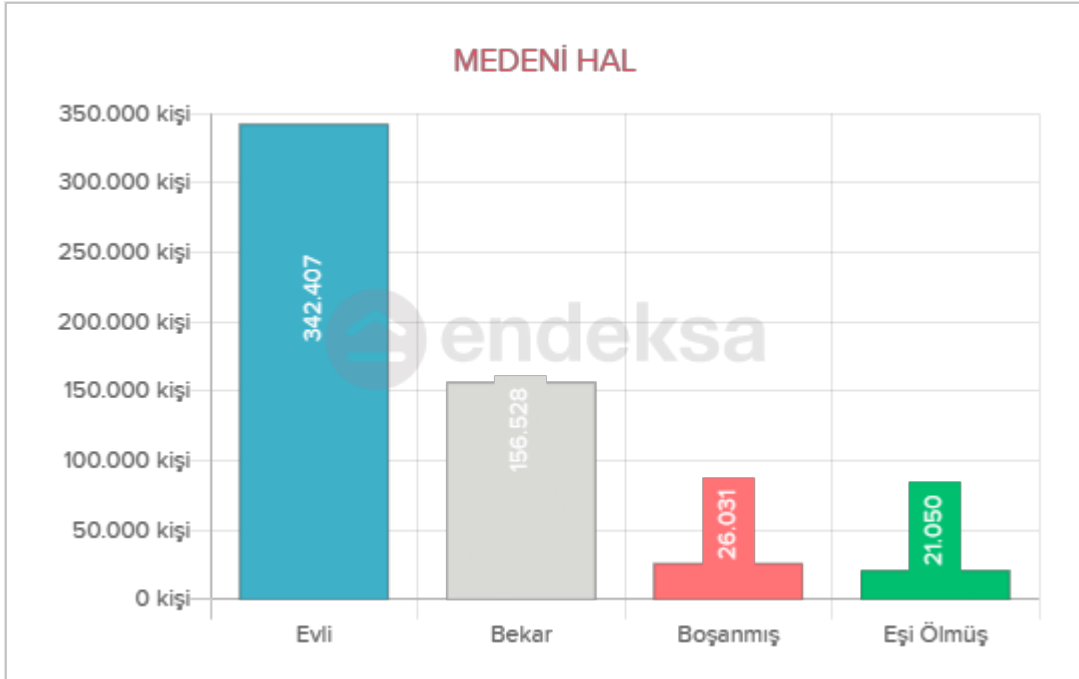
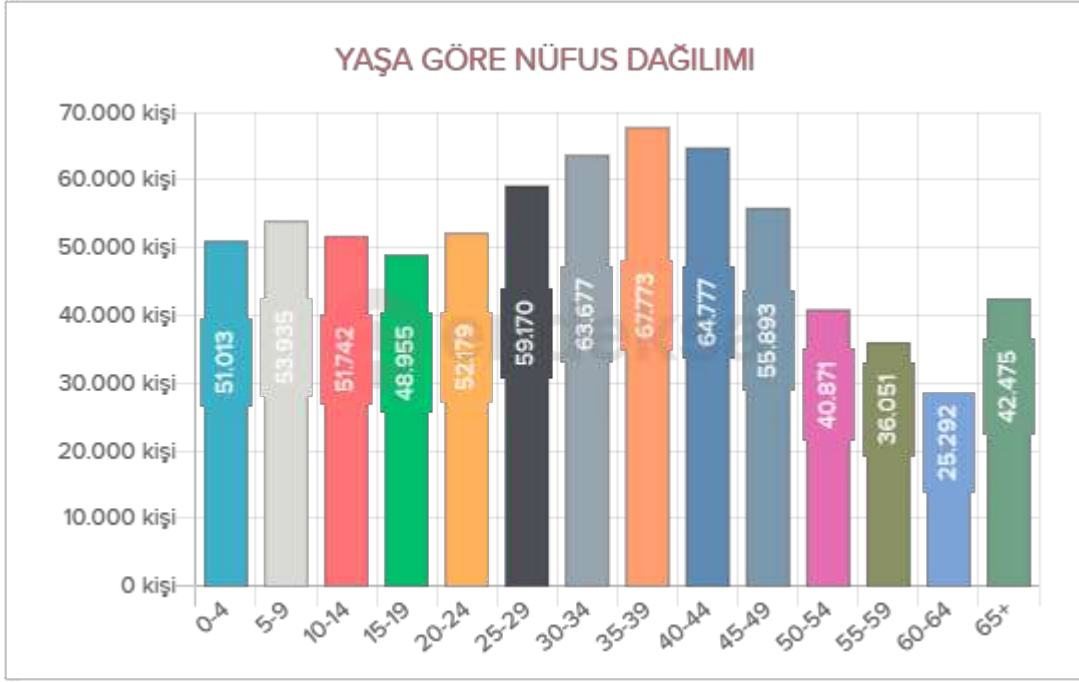
1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edildikten sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. 1963 yılında Ümraniye'de belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'daki askeri

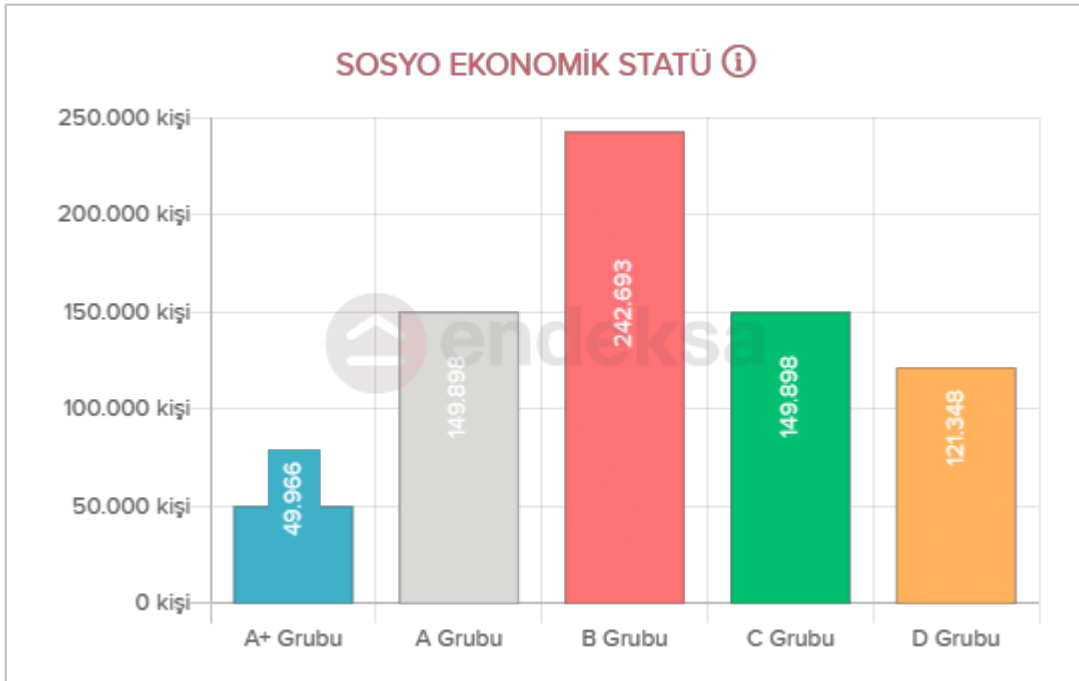
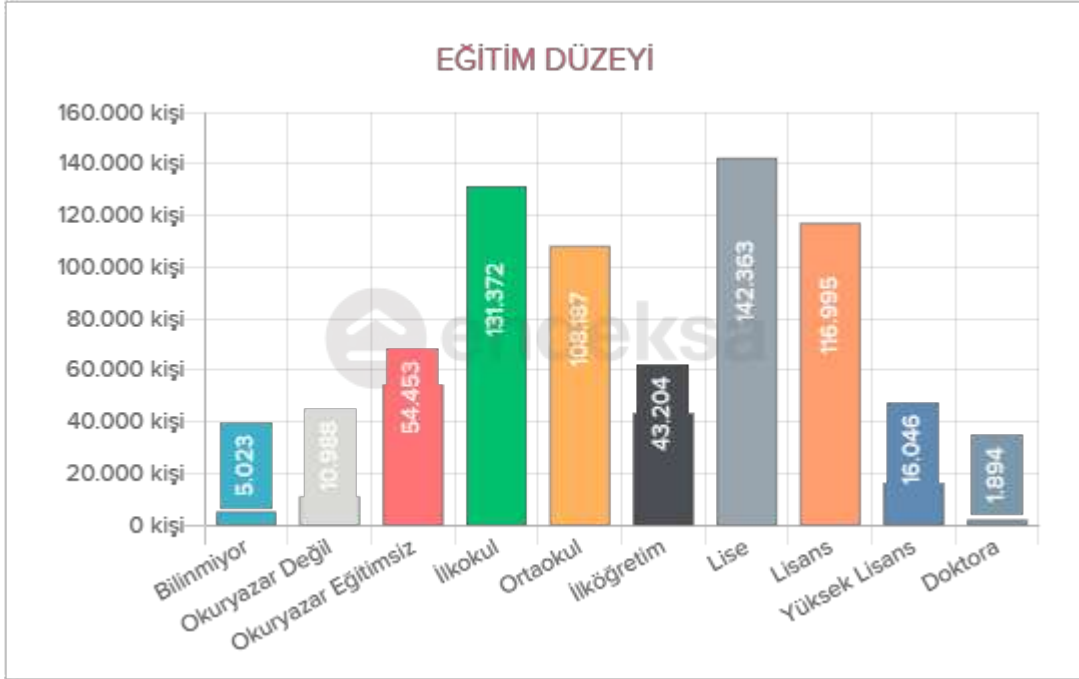


darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 1987 yılında İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. İstanbul'un en hızlı kentleşen ve hızla artan nüfusuna rağmen yöresel kültürlerin de büyük ölçüde muhafaza edildiği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

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







### 12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

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

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

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



**Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları**

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

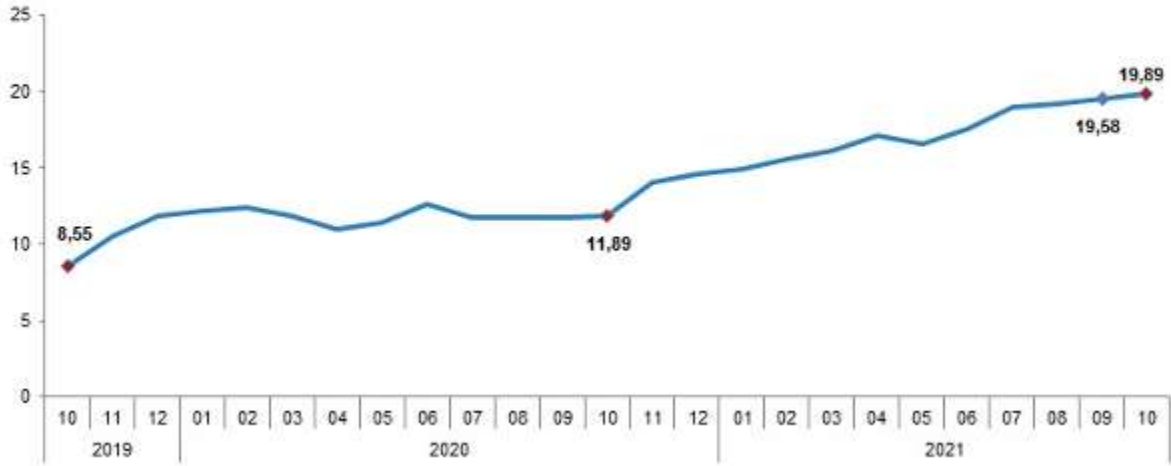
## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

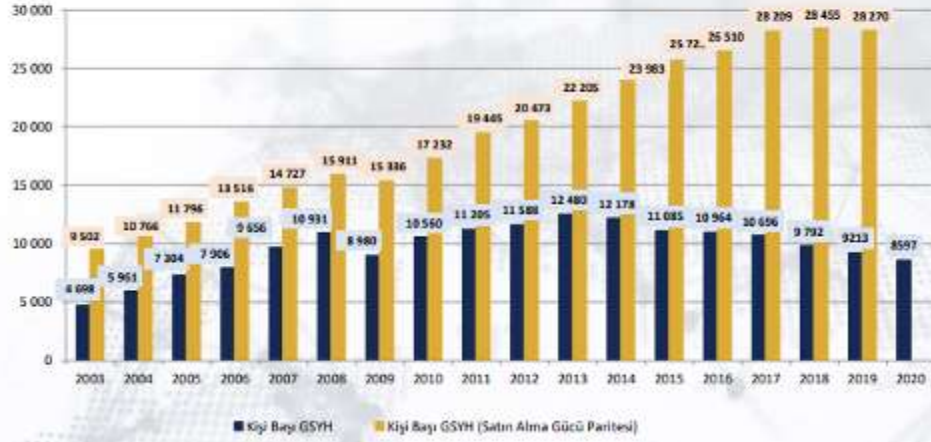
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış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

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

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



### Temel Ekonomik Göstergeler

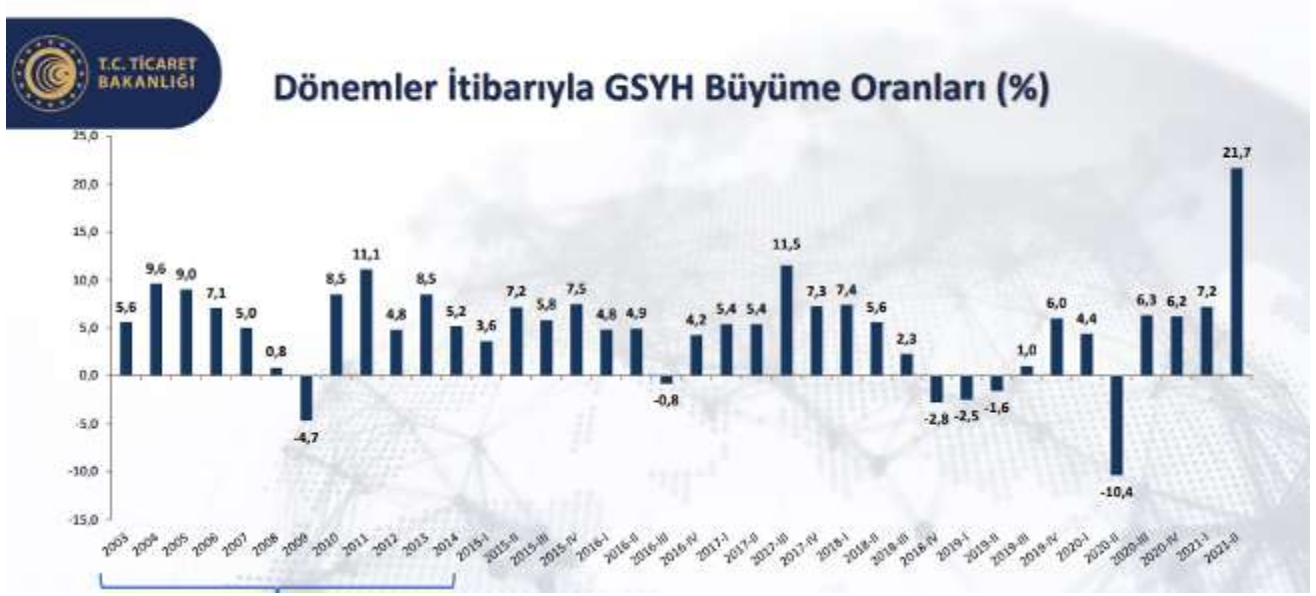
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313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

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

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

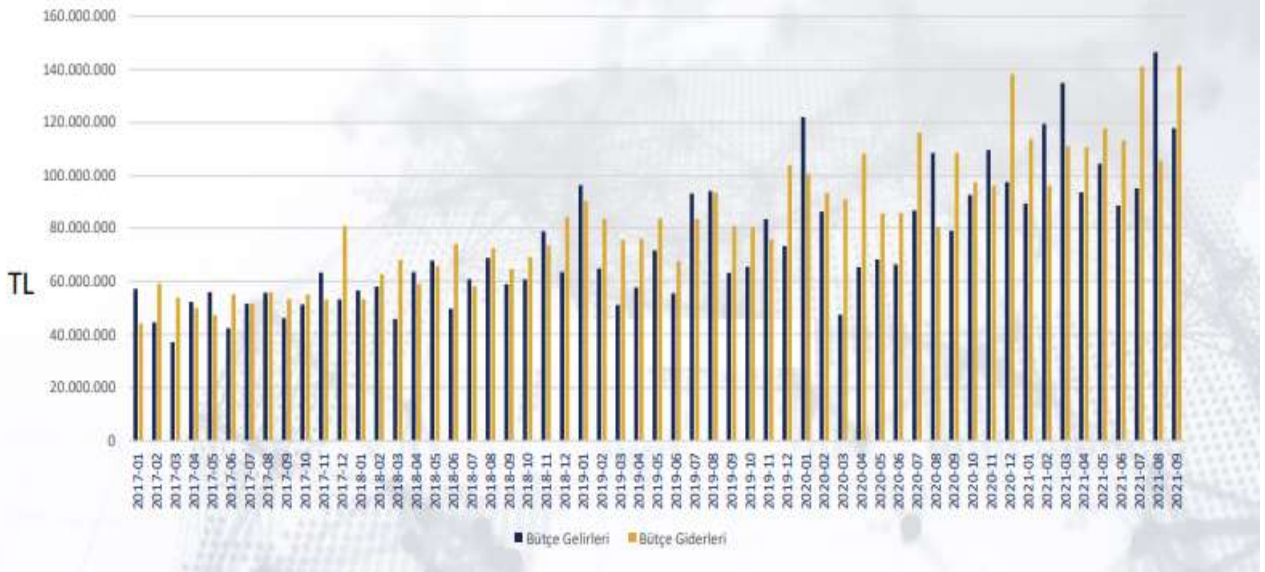
## 2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

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

## Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

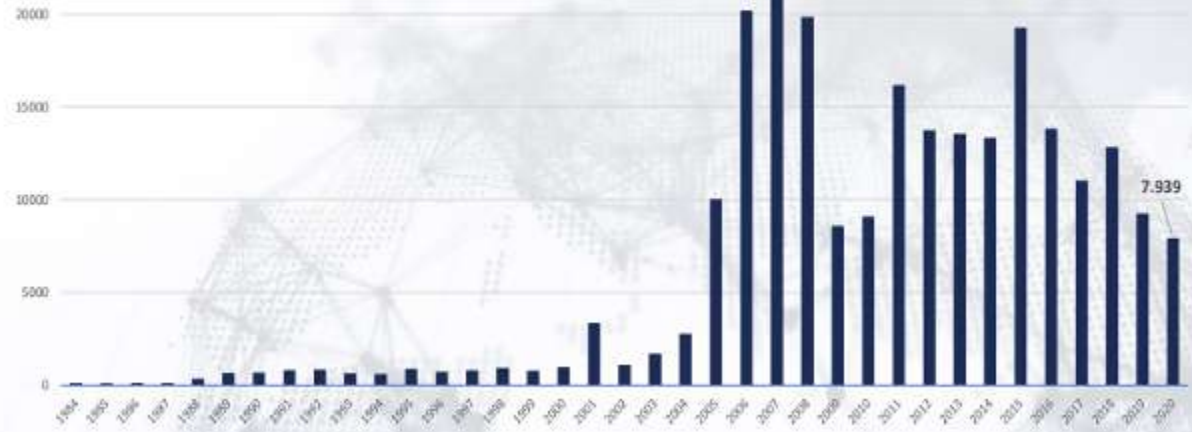
2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



## Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



## Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon ABD Doları)



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

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

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

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

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

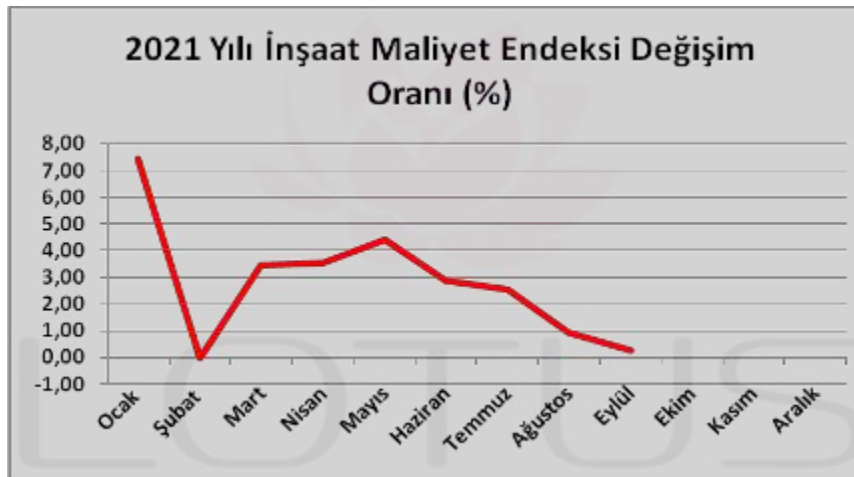
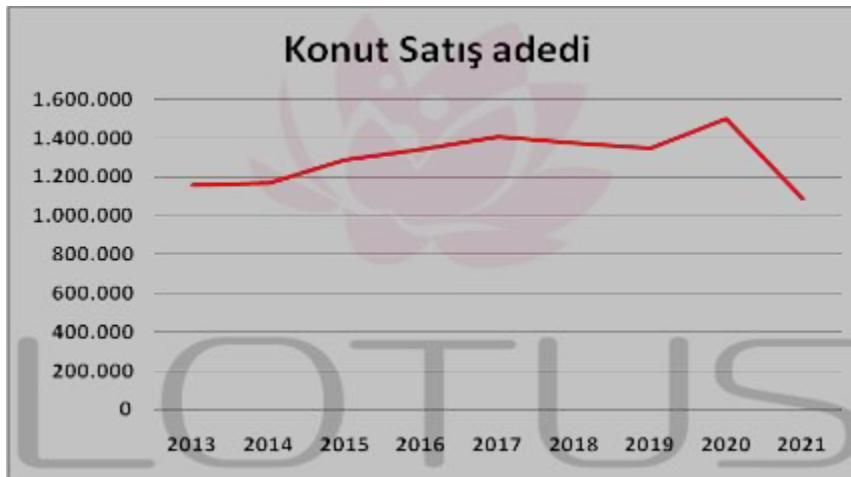
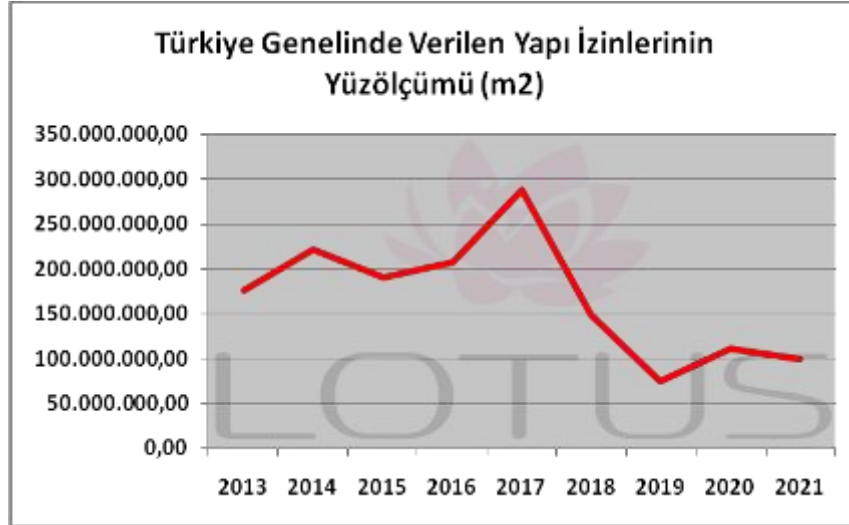
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

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

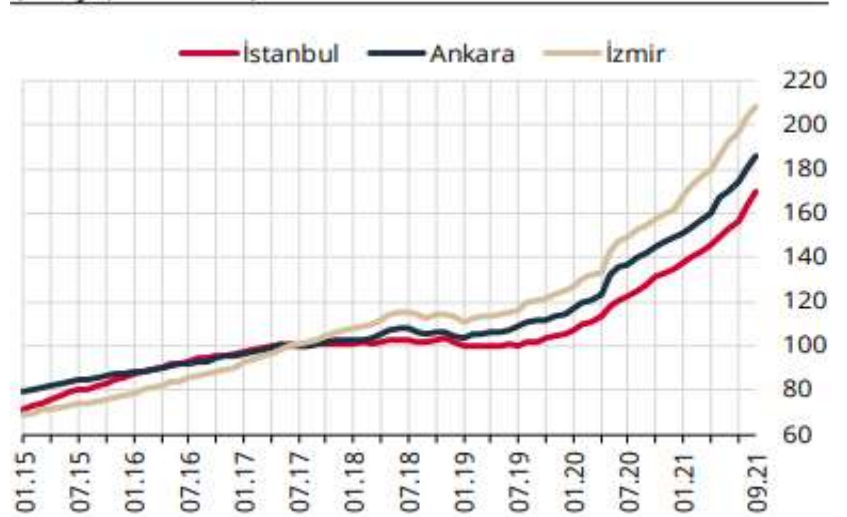
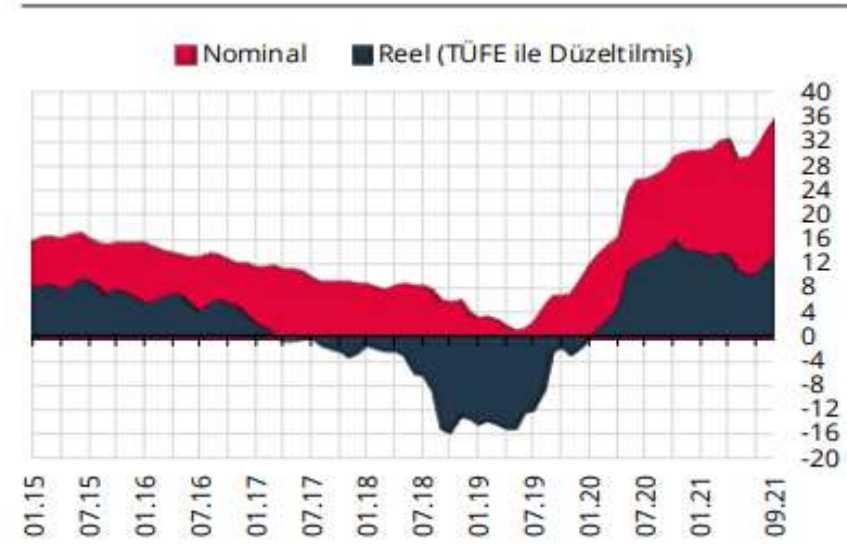
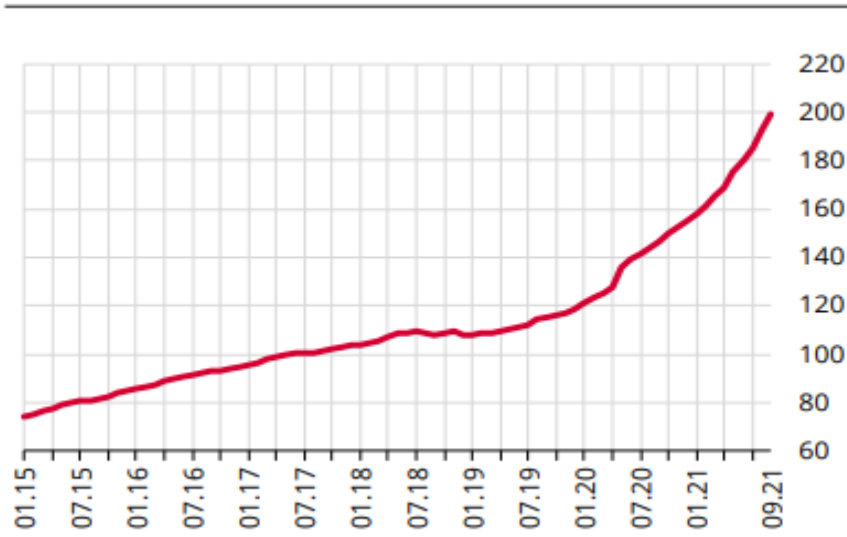
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları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

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

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

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





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

## 12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- 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 2434 ada 11 parsel 9.451,46 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.
- Parselin üçgene yakın bir geometrik şekli bulunmakta olup Prof. Hayrettin Karaman Caddesi'ne yaklaşık 130 m. cephesi bulunmaktadır.
- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

### 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 ve Sinpaş Finans Şehir Kompleksi bünyesinde ticari ve spor alanı olarak kullanılmak üzere yapı ruhsatının alınmış olması da dikkate alınarak olarak yapı ruhsatına uygun bir yapının inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

## 15. DEĞERLENDİRME

### Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Uygun konumu</li><li>- Ulaşım imkânlarının kolaylığı</li><li>- Metro istasyonun yakınında konumlu olması</li><li>- Mevcut imar durumu</li><li>- TEM Otoyoluna yakınlığı</li><li>- Yapı ruhsatının alınmış olması</li><li>- Tamamlanmış altyapı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- İnşaata henüz başlamamış olması</li><li>- Kat irtifakının henüz kurulmamış olması</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Finans merkezinin tamamlanmasıyla bölgede yaşanabilecek talep artışı</li><li>- Projenin yakınında metro istasyonunun bulunacak olması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi</li></ul>

## 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**dir. 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 kullanım(lar)ı,

(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) yöntem(ler)in 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına 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 değer 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 61 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 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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



## 17. FİYATLANDIRMA

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

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

### 17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

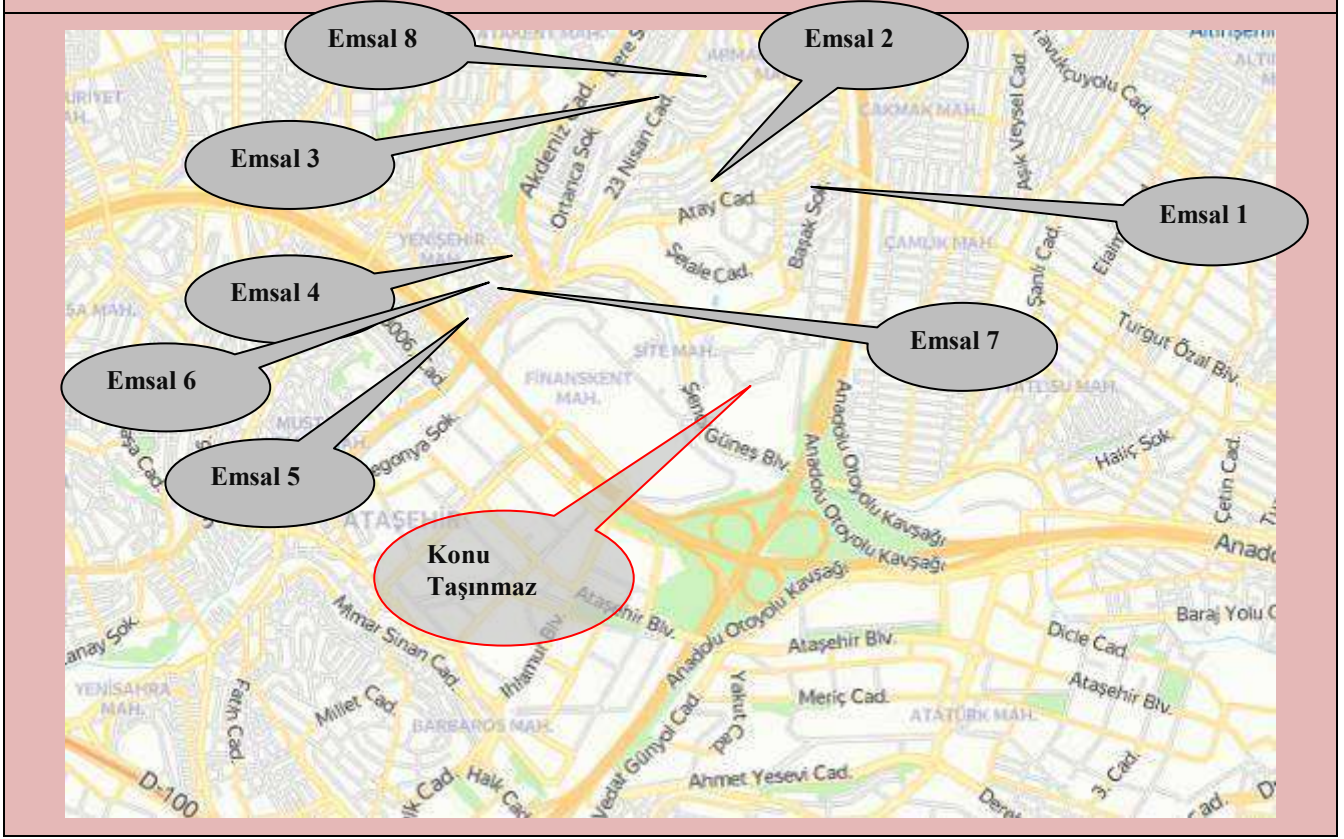
### Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

#### Satılık Arsa Emsalleri:

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

### Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsalleri):



### Emsal Analizi (Arsa)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonşyon ve Yapılaşma		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Alanı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
					<b>Konut Alanı (Emsal:1,50) (*)</b>		<b>Sinpaş Finansşehir</b>			<b>8.200</b>
Emsal 1	8.804	-10%	301	-15%	Daha İyi	-60%	Daha Kötü	45%	-40%	5.282
Emsal 2	10.098	-10%	307	-15%	Daha İyi	-60%	Daha Kötü	45%	-40%	6.059
Emsal 3	25.210	-10%	595	-15%	Daha İyi	-50%	Daha Kötü	45%	-30%	17.647
Emsal 4	9.896	-10%	288	-15%	Daha İyi	-60%	Daha Kötü	45%	-40%	5.938
Emsal 5	11.029	-10%	272	-15%	Daha İyi	-60%	Daha Kötü	45%	-40%	6.617
Emsal 6	9.338	-10%	423	-15%	Daha İyi	-40%	Daha Kötü	45%	-20%	7.470
Emsal 7	14.423	-10%	260	-15%	Daha İyi	-60%	Daha Kötü	45%	-40%	8.654
Emsal 8	12.931	-10%	290	-15%	Daha İyi	-60%	Daha Kötü	45%	-40%	7.759

Emsallerde pazarlık payı olarak %10 düzeltme yapılmıştır. Rapora konu parsel Finans Şehir bünyesinde yer aldığından emsallerden konum olarak daha iyidir. Yapılaşma hakkı rapora konu parselden başka parsellere yapılan emsal transferinden dolayı az olduğundan negatif yönde düzeltme yapılmıştır.

(\*) Rapora konu parselden emsal transferleri yapılmıştır. Sinpaş GYO'dan alınan bilgiye göre parselin 14.177,19 m<sup>2</sup> emsale esas yapı alanının 4.902,77 m<sup>2</sup> si 2432 ada 11 parsel, 1.872,06 m<sup>2</sup> si 2436 ada 5 parsel, 4.710,55 m<sup>2</sup> si ise 2435 ada 17 parsel transfer edilmiştir. Değer takdirinde yapılan emsal transferinden kaynaklı olarak yapılaşma hakkındaki azalma dikkate alınmıştır.

## **Satılık Ticari Emsaller**

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

Sinpaş Finansşehir Time Etabı'nda yer alan 127 m2 alanlı dükkan 8.250.000,-TL bedelle satılıktır.  
(64.690,-TL/m<sup>2</sup>)

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

Sinpaş Finansşehir Palas Etabı'nda yer alan 205 m2 alanlı dükkan 15.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(73.170,-TL/m<sup>2</sup>)

### **3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 533 524 66 58**

Sarphan Finanspark'dayer alan 80 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 3.100.000,-TL bedelle satılıktır. (38.750,-  
TL/m<sup>2</sup>)

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

Sinpaş Finansşehir'de yer alan 144 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 11.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(76.388,-TL/m<sup>2</sup>)

### **5-Emsal: EMLAK OFİSİ- SATILIK - 507 486 86 11**

Sarphan Finanspar'da yer alan 77 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1+0 ofis 3.600.000,-TL bedelle satılıktır.  
(46.753,-TL/m<sup>2</sup>)

### **6-Emsal: EMLAK OFİSİ- SATILIK - 532 449 82 92**

Sarphan Finanspark'da yer alan 166 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1+0 ofis 6.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(39.156,-TL/m<sup>2</sup>)

### **7-Emsal: EMLAK OFİSİ- SATILIK - 532 241 02 16**

Varyap Bussines'da yer alan 200 m<sup>2</sup> kullanım 2+1 ofis 4.550.000,-TL bedelle satılıktır.  
(22.750,-TL/m<sup>2</sup>)

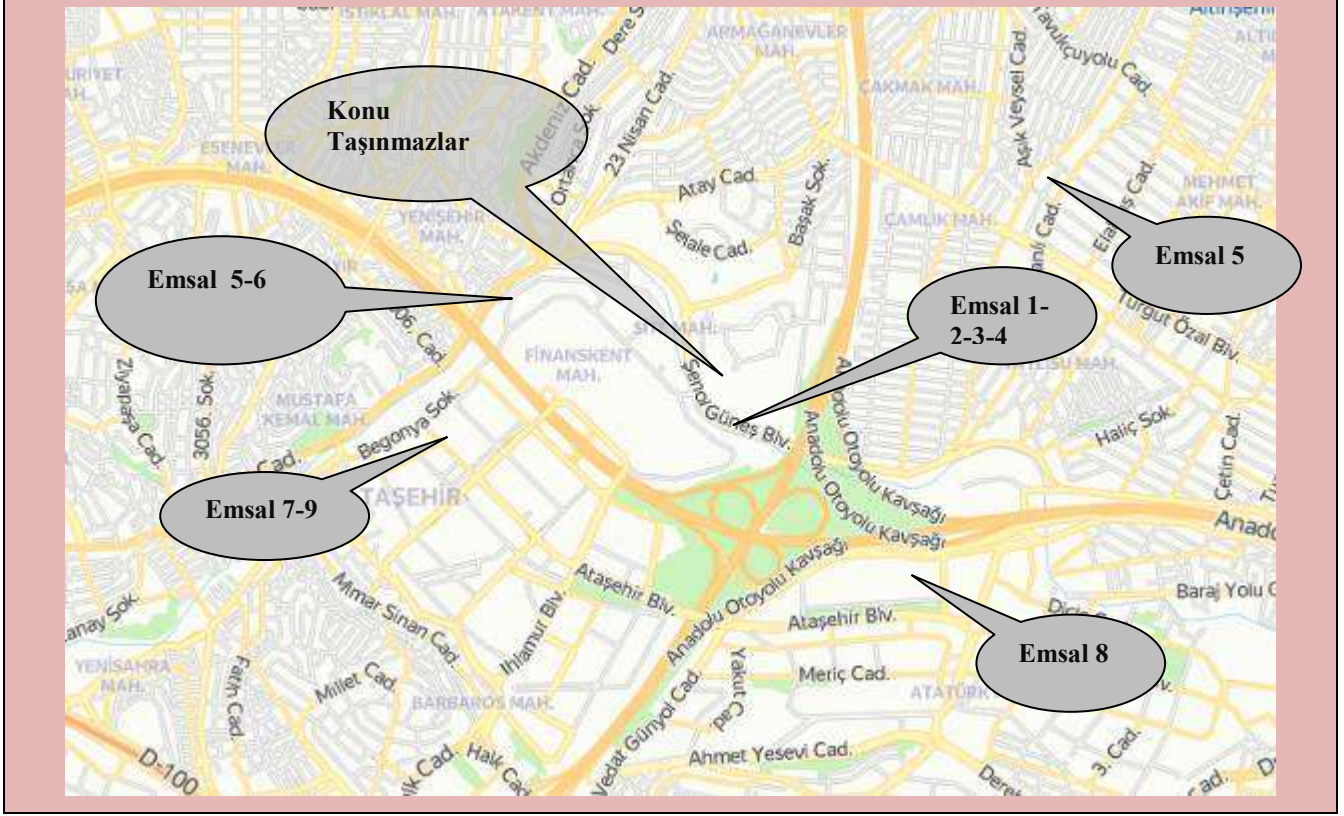
### **8-Emsal: EMLAK OFİSİ- SATILIK - 532 241 02 16**

Metropol İstanbul'da yer alan 152 m<sup>2</sup> kullanım 2+1 ofis 4.150.000,-TL bedelle satılıktır.  
(27.302,-TL/m<sup>2</sup>)

### **9-Emsal: EMLAK OFİSİ- SATILIK - 216 455 47 49**

Varyap Meridian'da yer alan 88 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 2.600.000,-TL bedelle satılıktır.  
(29.545,-TL/m<sup>2</sup>)

### Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ticari Emsaller):



### Emsal Analizi (Ticari)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu		
					Yeni Yapı		Sinpaş Finans Şehir			32.500
Emsal 1	64.690	-10%	127	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	-30%	-40%	38.814
Emsal 2	73.170	-10%	205	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	-30%	-40%	43.902
Emsal 3	38.750	-10%	80	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	-30%	-40%	23.250
Emsal 4	76.388	-10%	144	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	-30%	-40%	45.833
Emsal 5	46.753	-10%	144	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	-10%	-20%	37.402
Emsal 6	39.156	-10%	92	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	-10%	-20%	31.325
Emsal 7	22.750	-10%	200	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	20.475
Emsal 8	27.302	-10%	152	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	24.572
Emsal 9	29.545	-10%	88	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	26.591

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli 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. 20.09.2017 tarihli Yapı ruhsatında yer alan 3.306,65 m<sup>2</sup> lik işyeri alanının 2.482,31 m<sup>2</sup> si spor alanı olduğundan spor tesisinin m<sup>2</sup> birim satış değerinin daha düşük olacağı varsayılarak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

## Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle ve emsal analizinden hareketle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m<sup>2</sup> birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

2434 ada 11 Parsel	
Yüzölçümü	9.451,46
Takdir edilen m <sup>2</sup> birim değer (TL/m <sup>2</sup> )(*)	8.200
2434 ada 11 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)	77.500.000
2434 Ada 11 Nolu Parseldeki SİNPAŞ GYO A.Ş. Hissesi (6.780,65 m <sup>2</sup> ) İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)	55.600.000

### 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 varsayımlar Sinpaş Finans Şehir'in bütünlüğü içerisinde yapılan planlama doğrultusunda gerçekleşmiş emsal transferleri ve rapora konu arsanın üzerinden enerji nakil hattı geçiyor olması dikkate alınarak hayata geçirilecek projenin 20.09.2017 tarihli yapı ruhsatındaki fonksiyon ve inşaat alanlarıyla aynı olacağı kabulüyle hazırlanmıştır.

## Varsayımlar:

### **Reel İskonto Oranı:**

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

### **Toplam İnşaat Alanı:**

Proje bünyesindeki 6 adet bağımsız bölümden oluşan ticari alanların ruhsata esas alanı 3.306,65 m<sup>2</sup> dir. Emsal alan dışı satılabilir alanlar da dikkate alınarak toplam satılabilir alan 4.400 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. Toplam inşaat alanı ise 6.630,50 m<sup>2</sup> dir.

### **Satış Bedelleri ve Satış Süresi:**

Ticari alanların 2021 yılı için ortalama 32.500,-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Taşınmazların 2022 yılında %34'ünün (2 bağımsız bölüm), 2023 yılında ise geri kalan %66'sının (4 adet bağımsız bölüm) satılacağı varsayılmıştır.

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **İnşaat Süresi:**

Konu parseldeki proje inşaatının % 50 lik kısmının 2022 yılında, geri kalan %50 lik kısmının ise 2023 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.

### **İnşaat Maliyetleri:**

Yapı ruhsatına göre 3B sınıfında inşa edilecek bina için m<sup>2</sup> birim maliyet bedeli olarak 2021 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre 1.800 TL/m<sup>2</sup> öngörülmüş, güncel inşaat maliyetlerine göre Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %25'i mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Ayrıca 2021 yılında maliyetlerde yaşanan artışlar dikkate alınarak %30 oranında düzeltme yapılmıştır. Buna göre toplam inşaat m<sup>2</sup> maliyeti ortalama 2.925 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. 2022 yılı için % 40 mertebesinde, 2023 yılı için ise %25 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	6.630,5
<b>m<sup>2</sup> Birim İnşai Maliyet</b>	<b>2.925 TL/m<sup>2</sup></b>
<b>Toplam İnşaat Maliyeti</b>	<b>19.394.212</b>
2022 yılı toplam inşai maliyeti	13.575.948
2023 yılı toplam inşai maliyeti	16.969.935

### **Girişimci Karı:**

İNA modelinden arsa değerine ulaşabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %25 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

### **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 50'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere proje arsasının değeri yaklaşık **74.650.000,-TL** (8.257 TL/m<sup>2</sup>) olarak bulunmuştur. Buna göre SİNPAŞ GYO A.Ş'ne ait 57393473/80000000 hissenin (6.780,65 m<sup>2</sup>) yuvarlatılmış değeri **56.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

## 2434 ADA 11 PARSEL PROJESİ

(TL)

### İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	9.451,46
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	6.630,50
İnşaatin Süresi	2 yıl
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	4.400

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

Satılabilir Ticari Alan m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	32.500	39.000	45.240	50.669
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	143.000.000	171.600.000	199.056.000	222.942.720
Satış Oranı	34%	66%	0%	0%

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

Reel İskonto Oranı	20%	24%	20%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,34	1,63	1,94

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

Ticari Ünite Satış Gelirleri **48.620.000** **113.256.000** **0** **0**

Satış Oranı	34%	66%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	34%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	143.000.000	171.600.000	199.056.000	222.942.720
Yıllık Satış Geliri (TL)	48.620.000	113.256.000	0	0

İnşaat Harcamaları **13.575.948** **16.969.935**  
 Serbest Nakit Akımı **35.044.052** **96.286.065** **0** **0**  
 Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri **31.990.696** **72.056.199** **0** **0**

31/12/2021 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	104.050.000
Girişimci Karı (%25) düşülmüş arsa değeri (TL)	78.040.000
Arsa m2 Birim Değeri (TL)	8.257
SİNPAŞ GYO Hisse değeri (Proje değeri)	74.650.000
SİNPAŞ GYO Hisse değeri (Arsa)	56.000.000

## 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 birbirine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI (SİNPAŞ GYO Hissesi)	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	55.600.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	56.000.000

**Ancak nihai değer olarak** gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre SİNPAŞ GYO A.Ş.'ne ait 57393473/80000000 hissenin (6.780,65 m<sup>2</sup>) yuvarlatılmış değeri **55.600.000,-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

Taşınmazlar 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 (SİNPAŞ GYO hissesi) emsal karşılaştırma yöntemine göre 55.600.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Yapı ruhsatının geçerliliğinin bulunmamasından dolayı geliştirilmiş proje değeri takdir edilmemiştir.

### **18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **18.10. Yasal 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 ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıllık süreçte inşaata başlanmadığından geçerliliği bulunmamaktadır. 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**

Taşınmaz 01.11.2019 tarihinde edinilmiştir. 29.09.2017 tarihi itibarıyla yeni yapı ruhsatı alınmıştır.

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

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

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

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

Taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

## 19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **2434 ada 11 parselde planlanan projenin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **SİNPAŞ GYO mülkiyetindeki parsel hissesinin değeri için;**

**55.600.000,-TL** (Ellibeşmilyonaltıyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(55.600.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (\*)  $\cong$  **4.171.000,-USD**)

(55.600.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (\*)  $\cong$  **3.685.000,-Euro**)

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

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsanın (Sinpaş GYO Hisselinin) KDV dâhil (%18) değeri 65.608.000,-TL dir.

**Rapor konusu taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer alabilir.**

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

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

### Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatı
- Plan Örneği
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

**Engin AKDENİZ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)