Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ'NDE SİNPAŞ GÖKORMAN PROJESİNDE YER ALAN 6785 PARSEL ÜZERİNDEKİ 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 7392 PARSEL ÜZERİNDEKİ 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BUKET BOZACI
Bu belge ********** kimlik numarali BUKET BOZACI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/01/2025 09:07

CIGDEM HATACIKOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali CIGDEM HATACIKOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 09/01/2025 17:53

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 09/01/2025 19:20

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 10/01/2025 08:41

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	09.01.2025
RAPOR NO	SNP-2411038
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ÜMRANİYE İLÇESİ A.DUDULLU MAHALLESİ 6785 VE 7392 PARSELLERDE YER ALAN GÖKORMAN PROJESİNDE 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	A.DUDULLU MAHALLESİ SARAYBOSNA CADDESİ (6785 PARSEL A BLOK BİNA NO: 67) 7398 PARSEL B BLOK BİNA NO: 71 , C BLOK BİNA NO: 73) ÜMRANİYE/İSTANBUL.
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya)
Ek 3 - Pazar yaklaşımına göre değerlerinin listesi
Ek 4 - Tapu Suretleri- Yapılaşma belgeleri-Diğer Belgeler
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 6785 parsel yer alan 2 adet bağımsız bölüm ve 7392 parselde yer ala 8 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 6785 parsel yer alan 2 adet bağımsız bölüm ve 7392 parselde yer ala 8 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2411038 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Buket BOZACI, Çiğdem HATACIKOĞLU, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-2010040	SNP-2010071	SNP-2110029
Rapor Tarihi	27.12.2019	31.12.2020	7.01.2022
Rapor Konusu	GÖKORMAN PROJESİ	ÜMRANİYE İLÇESİ A.DUDULLU MAHALLESİ 6785 VE 7392 PARSELLERDE YER ALAN GÖKORMAN PROJESİ	ÜMRANİYE İLÇESİ A.DUDULLU MAHALLESİ 6785 VE 7392 PARSELLERDE YER ALAN GÖKORMAN PROJESİNDE 37 ADET BAĞIMSIZ
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	143.534.000,00	187.295.000	73.739.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6785 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	A.DUDULLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	
Parsel No	:	6785
Alanı	:	5.019,37
Vasfı	:	30 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi		ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V
Sayfa No	:	
Cilt No	:	Tapu Bilgileri EK-2 Mülkiyet Listesindedir.
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

7392 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	A.DUDULLI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	
Parsel No	:	7392
Alanı	:	6.243,27
Vasfı	:	B BLOK 32 KATLI BETONARME APARTMAN, C BLOK 3 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ (B BLOK) KAT MÜLKİYETİ (C BLOK)
Sahibi		ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V
Sayfa No	:	
Cilt No	:	Tapu Bilgileri EK-2 Mülkiyet Listesindedir.
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

Mülkiyet Listesi

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ												
ADA	PARSEL	BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		ARSA PAYDASI	SAYFA NO	CİLT NO	YEVMİYE NO/TARİH	MALİK
-	6785	A	1.	11	Mesken	4365	/	501937	166	16496	19075/26.06.2020	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	6785	A	1.	14	Mesken	1107	/	501937	166	16499	19075/26.06.2020	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	B	ZEMİN	6	Mesken	2674	/	624327	168	16709	19076/26.06.2020	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	B	22.	159	Mesken	2625	/	624327	170	16862	19076/26.06.2020	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	B	26.	185	Mesken	3757	/	624327	170	16888	19076/26.06.2020	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	C	ZEMİN	1	Dükkan	3316	/	624327	170	16914	46134/10.10.2022	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	C	ZEMİN	2	Dükkan	1813	/	624327	170	16915	46134/10.10.2022	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	C	ZEMİN	3	Dükkan	1356	/	624327	170	16916	19076/26.06.2020	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	C	ZEMİN	4	Dükkan	1809	/	624327	170	16917	19076/26.06.2020	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
-	7392	C	ZEMİN	5	Dükkan	3116	/	624327	170	16918	19076/26.06.2020	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ(1/1)

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 06.12.2024 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

***** A Blok 11 ve 14 nolu bağımsız bölümlerde ortak olarak;***

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (26.01.2021 tarih, 2961 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği : 23.11.2020 (06.01.2021 tarih, 358 yevmiye)
- Yönetim Planı : 22/06/2020 (26.06.2020 tarih, 19075 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 KURUŞ BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR.) (04.12.2019 tarih, 39893 yevmiye)
- 2.70 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (VAZİYETİ SÖZLEŞMEYE EKLİ KROKİDE GÖSTERİLEN 313 M2 LİK ALAN ÜZERİNDE 23.06.2020 TARİHİNDEN İTİBAREN AYLIK KİRA BEDELİ 1.TL OLMAK ÜZERE 49 YIL SÜRELİ) (20.11.2020 tarih, 42399 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı : Tamamında İSKİ Lehien 1 TL Bedelle daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (16.11.2012 tarih, 30052 yevmiye)

***** B Blok 6, 159 ve 185 nolu bağımsız bölümlerde ortak olarak;***

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (26.11.2021 tarih, 49546 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği : 23.11.2020 (06.01.2021 tarih, 358 yevmiye)
- Yönetim Planı : 22/06/2020 (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)

***** C Blok 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümlerde ortak olarak;***

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (26.11.2021 tarih, 49546 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği : 23.11.2020 (06.01.2021 tarih, 358 yevmiye)
- Yönetim Planı : 22/06/2020 (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)

***** B Blok 6, 159 ve 185 nolu bağımsız bölümlerde ve C Blok 3, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümlerde ortak olarak;***

Şerhler Hanesinde:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıl 0,01krş bedelle kira şerhi) (06.11.2019 tarih, 35424 yevmiye)

Eklenti Bilgileri;

A-11: 128 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19075 yevmiye)
B-6: 131 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
B-159: 4 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
B-185: 149 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
C-1: 1 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
C-2: 2 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
C-3: 3 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
C-4: 3 nolu depo(Tip: Depo) (26.06.2020 tarih, 19076 yevmiye)
C-5: 5 nolu depo(Tip: Depo) (10.10.2022 tarih, 46134 yevmiye)

(Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz et[illegible]ı kanaatine varılmıştır.)

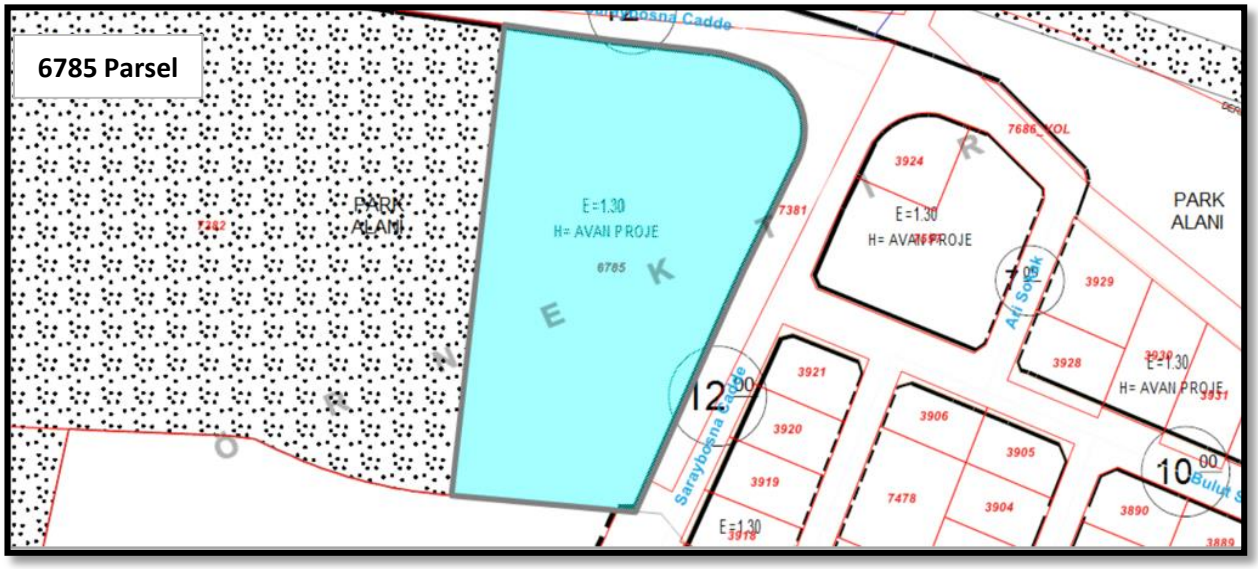
2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

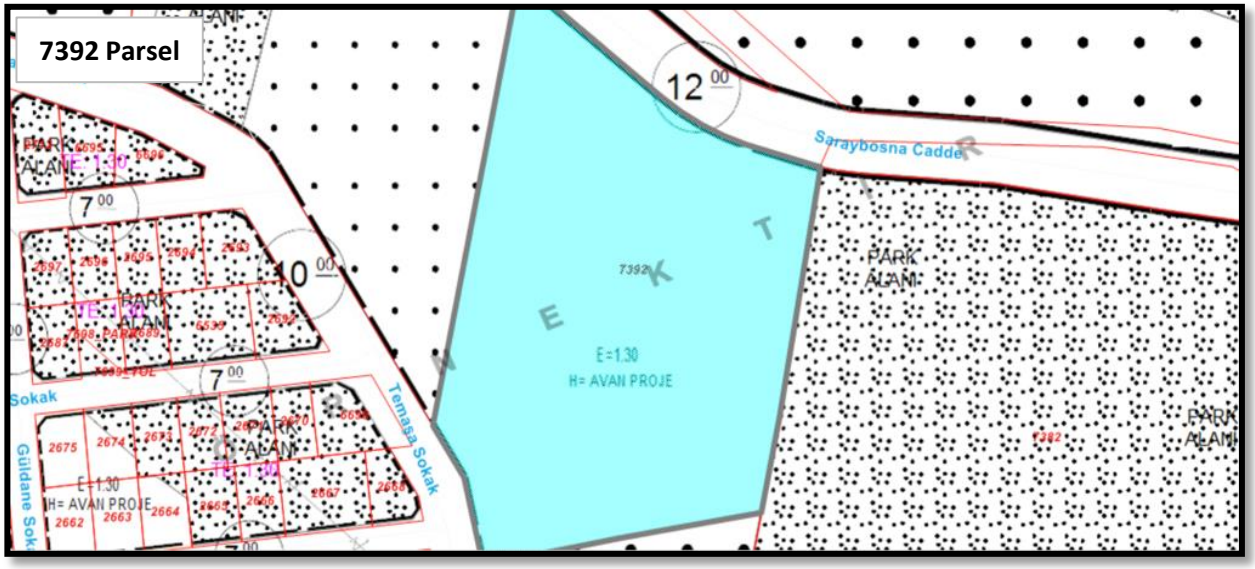
26.06.2020 tarih ve 19075 yevmiye ile kat irtifakı işlemi görerek Arı Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetine geçmiştir.
6785 parsel 26.01.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir. 7392 parselde konumlu B Blok 26.11.2021 tarihinde ve C Blok 02.09.2022 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan belgeye göre değerleme konusu taşınmazın yer aldığı; 20.11.2009-25.03.2011-17.04.2012-12.07.2013-15.01.2016-18.03.2016-17.03.2017-21.04.2017-29.11.2021-20.11.2022-21.02.2024 tasdik tarihli Ümraniye; Ihlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 21.11.2014- 18.10.2015 tasdik Tarihli Kemerdere ve Çekmeköy Deresi ile Yakın Çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine göre; Ayrık Nizam, H= Avan Proje, Net Emsal Değeri 1.30, Ön bahçe:5 mt., Arka bahçe: 3 mt., Yan bahçe: 3.00 mt., KONUT ALANI'nda kalmaktadır. E: 1.30 yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; parsel büyüklüğü 1200 m2 ve üstünde ise Max TAKS: 0,35'dir. (29.11.2021 t.t. Plan Notu Değişikliği)





21.11.2014-18.10.2016 tasdik tarihli Ümraniye İlçesi 1/1000 ölçekli Kemerdere Ve Çekmeköy deresi ile Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Tadilat Plan notlarına göre;
-"Planlama alanı; Ümraniye sınırları içerisinde yer alan Kemerderesinin 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.g maddesi kapsamındaki 10m'lik İSKİ Koruma Alanını ve Yakın Çevresini İçermektedir."
-"20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye Çakmak, Ihlamurkuyu, Y. Dudullu ve Yeni Çamlıca Mah.'nin Elmalı havzası İçinde Kalan Kısmına Ait Uygulama İmar Planında, dere mutlak koruma alanı içerisinde kalan parsellerde ilgilisince açılmış davalar neticelenmeden söz konusu parsellerde uygulama yapılamaz."
-"Açıklanmayan hususlarda 20.11.2009 onaylı 1/1000 ölçekli Ümraniye, Çakmak, Ihlamurkuyu, Y. Dudullu ve Y. Çamlıca Mah.'nin Elmalı Havzası içinde Kalan Kısmına Ait Uygulama İmar Planı ve bu plana gelen ilgili plan değişiklikleri plan hükümeri ile Mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."
-"Planda terk miktarı %40'ı aşan parsellerde donatı alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır."

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

Değerleme konusu taşınmazlar 20.11.2009-25.03.2011-17.04.2012-12.07.2013-15.01.2016-18.03.2016-17.03.2017-21.04.2017-21.04.2017-29.11.2021-20.11.2022-21.02.2024 tasdik tarihli Ümraniye; Ihlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 21.11.2014-18.10.2015 tasdik Tarihli Kemerdere ve Çekmeköy Deresi ile Yakın Çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait yapı ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. Ümraniye Belediyesinden edinilen bilgilere ve Sinpaş GYO A.Ş. yetkilileri tarafından tarafımıza iletilen ruhsatlar ve iskana dair bilgiler tablo olarak gösterilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ								
Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi - Veriliş Nedeni	Ruhsat Sayısı	Bağ.Bölüm Sayısı	Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
6785	A	24.03.2017 Yeni Yapı	17/ 5745	216 Mesken	15.429,33	35123,25	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				1 Ofis İşyeri	10,00			
		03.05.2017 Yenileme	17/ 8982	216 Mesken	15.429,33	35123,25	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				1 Ofis İşyeri	10,00			
		19.12.2018 Tadilat	18/ 16072	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
		07.02.2019 İsim Değişikliği	18/ 20598	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
		25.03.2019 İsim Değişikliği	19/ 2511	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
6785	A	19.09.2019 İsim Değişikliği	19/ 8624	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
7392	B	24.03.2017 Yeni Yapı	17/ 5746	204 Mesken	23.296,26	40303,83	2 yol altı + 34 yol üstü	V.A
		03.05.2017 Yenileme	17/ 8981	204 Mesken	23.296,26	40303,83	2 yol altı + 34 yol üstü	V.A
		19.12.2018 Tadilat	2018/ 16070	210 Mesken	24.263,50	40558,20	2 yol altı + 30 yol üstü	V.A
		07.02.2019 İsim Değişikliği	18/ 20612	210 Mesken	24.263,50	40558,20	2 yol altı + 30 yol üstü	V.A
7392	B	25.03.2019 İsim Değişikliği	19/ 2512	210 Mesken	24.263,50	40558,20	2 yol altı + 30 yol üstü	V.A
7392	C	24.03.2017 Yeni Yapı	17/ 5746	5 Ofis İşyeri	362,20	1113,22	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
		03.05.2017 Yenileme	17/ 8981	5 Ofis İşyeri	362,20	1113,22	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
		19.12.2018 Tadilat	2018/ 16070	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
		08.02.2019 İsim Değişikliği	18/ 20595	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
7392	C	25.03.2019 İsim Değişikliği	19/ 2512	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B

YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ								
Parsel No	Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
6785	A	3.11.2020	20/ 8587	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
7392	B	18.10.2021	21/ 4621	210 Mesken	24.263,50	40558,20	4 yol altı + 27 yol üstü	V.A
7392	C	2.09.2022	21/11735	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, söz konusu bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İstanbul Ülke Yapı Denetim A.Ş.
İstasyon Mah. Hançer Sk. No:2 İç Kapı No: 4 Tuzla/İSTANBUL.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

A Blok için düzenlenmiş C performans sınıflı 22.02.2019 tarihli ve Y22347778D45C belge numaralı, B Blok için düzenlenmiş C performans sınıflı 22.02.2029 tarihli ve Y2234BF010FE7 belge numaralı ve C Blok için düzenlenmiş B performans sınıflı 22.02.2019 tarihli ve Y223449EF0B50 belge numaralı enerji kimlik sertifikası bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

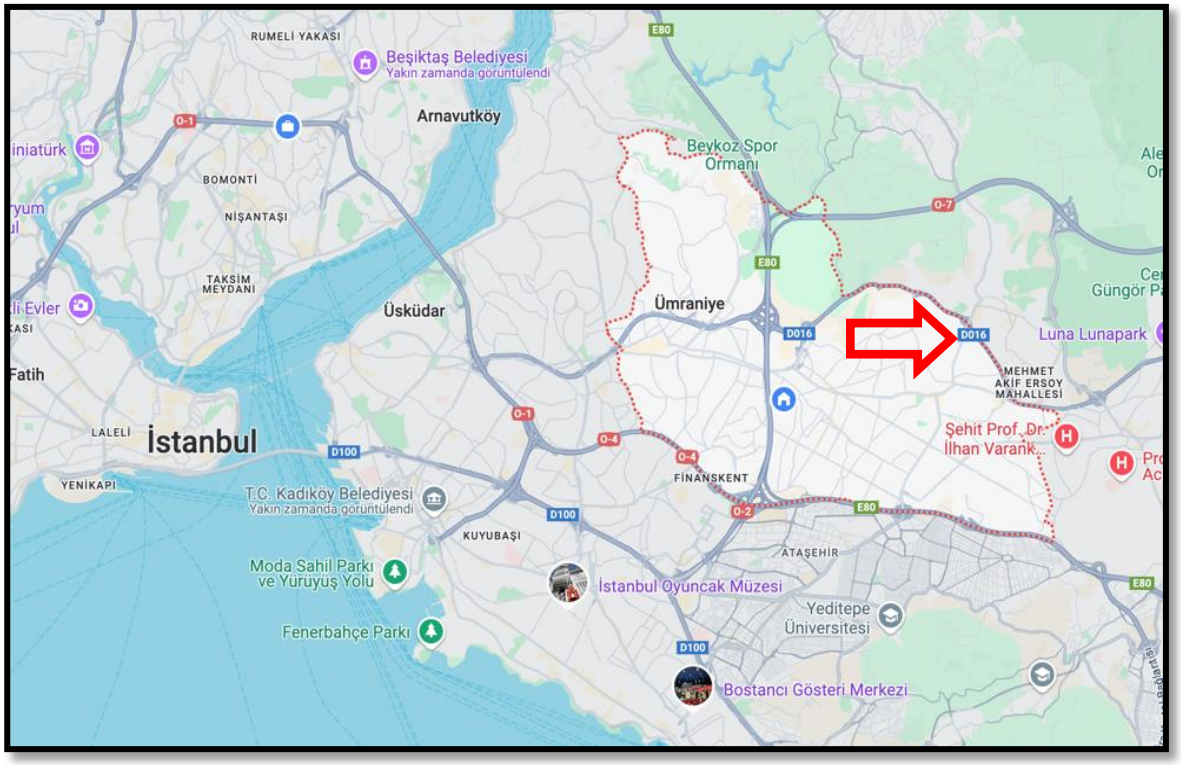
Değerlemeye konu olan taşınmazların konumlu olduğu proje, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi, 5.019,37 m2 yüzölçümlü 6785 parselde ve 6.243,27 m2 yüzölçümlü 7392 parselde yer alan Gökorman Projesi'nde konumlu olan stoktaki bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Ümraniye İlçesi'nde Aşağı Dudullu Mahallesi'nde yer almaktadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde Sinpaş Avangarden, Çekmeköy Kent Parkı, Çekmeköy Belediyesi, İstanbul Palace Sitesi, Sinpaş Central Life, Sinpaş Aquacity, Emin Ali Paşa Camii, Şehit Öğretmen Sevda Aydoğan İlkokulu, Çekmeköy Mezarlığı, Şehit Binbaşı Ömer Aktuğ Parkı bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde inşaatı yakın geçmişte tamamlanmış kapalı konut siteleri ile 5-6 katlı fiziksel yaşı yüksek mesken binaları yer almaktadır. Değerleme konusu proje Şile Otoyolu ile Hamza Yerlikaya Bulvarı'na yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projenin ulaşılabilirliği yüksek olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile erişim sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile Avrupa Yakası üzerinden Fatih Sultan Mehmet Köprüsü aracılığıyla sırasıyla E-80 Otoyolu, Necip Fazıl Bulvarı, Alemdağ Caddesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı, Çoban Çeşme Caddesi ve Saray Bosna Caddesi aracılığıyşa ya da Şile Otoyolu üzerinden yan yol aracılığıyla Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinden Güleş Sokak ve Saray Bosna Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarıyla ise Şile Otoyolu üzerinden erişim sağlanmaktadır.



ŞİLE OTOYOLU
SİNPAŞ GÖKORMAN PROJESİ
HAMZA YERLİKAYA BULVARI
SARAYBOSNA CADDESİ
7392
6785
Toyota Plaza ALJ
Medistate Hospital
Renault Otonova Umraniye
Neyruhe
Parseller
Sinpaş Aqua City-2 Konutları
Yusuf Yiğit Mezarı
Akademi Umraniye Parseller Yüzme Havuzu
Ihlamurkuyu Mezarlığı
Şafi Cami
Bilezikci.com - Umraniye
Taşkıran's kalıp ofisi
Hakan Torna Oto Servis Ekipmanları
Huzur
Necip Fazıl Ortaokulu
Hyundai Coşkun
Yeşiltepe Yetkili Servisi - Umraniye
Sinpaş Central Life Sitesi
Çekmeköy Ulus Pazarı
File Market
İBB Çekmeköy Spor Kompleksi
Villa Belde Sitesi
Nurol Çekmeköy Konakları
Muşmuloğulları Karadeniz Mutfağı
Lalezar Konutları
Özdoruk Konakları Çekmeköy
MMM Migros
Özden Cengiz Anadolu Lisesi
Havuz T.
Keçiağılı T.
İBB Rahmi Demir Kent Ormanı
Muhsin Yazıcıoğlu Hatıra Ormanı
Bozkuş Akademi
Golkonaklar

SİNPAŞ GÖKORMAN
7392
Sinpaş Gökorman B Blok
Sinpaş Gökorman 6785
Sinpaş Gökorman
TopALL Ship Supply Warehouse
Can Gür İlkokulu
PROF. DR. SABRİ ORMAN ORTAOKULU
Temaşa Sk.
Gelenek Sk.
Özgül Sk.
Sefa Sk.
Fıkra Sk.
Peker Sokak
Aysel Sk.
Temaşa Sokak
Sinpaş Avargarden Sitesi
Şener Sk.
Sinpaş Avargarden Caddesi
Saraybosna Caddesi
Üzümbağı Sk.
Erenler Cd
Ceyhan Cd
Musa usta motosiklet yol yardım otomobil
SKÜDAR 29 NOTERLİĞİ
Lexmark
BURAK AUTO Oto Galeri
Özel Rüya Gelişim Özel Eğitim ve
Bulut Sk.
Yanki Sk.
Neşe Sk.
Kangen Water Türkiye
Yıldız gıda
Site Market
Saray Bosna Cd.
Recber Otomotiv Oto Galerisi
AGF TEKNİK

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

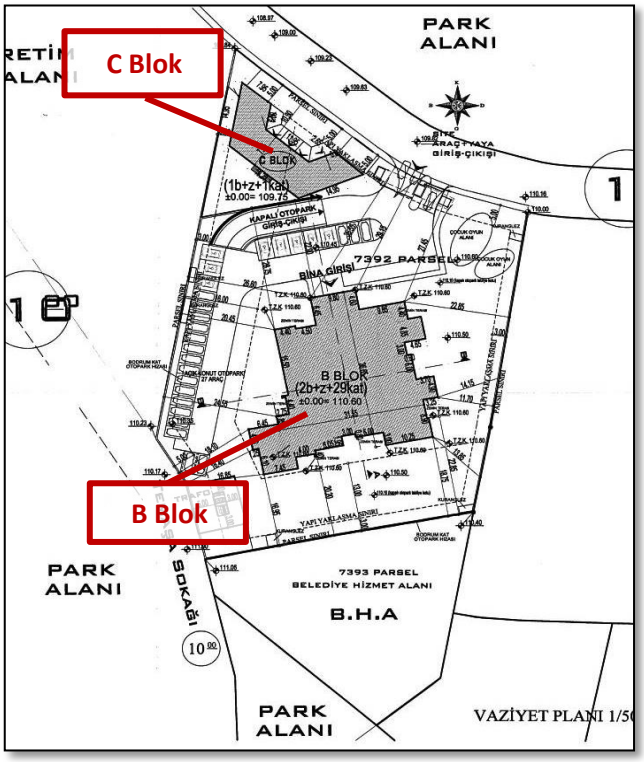
3.4.1 - Genel Özellikleri

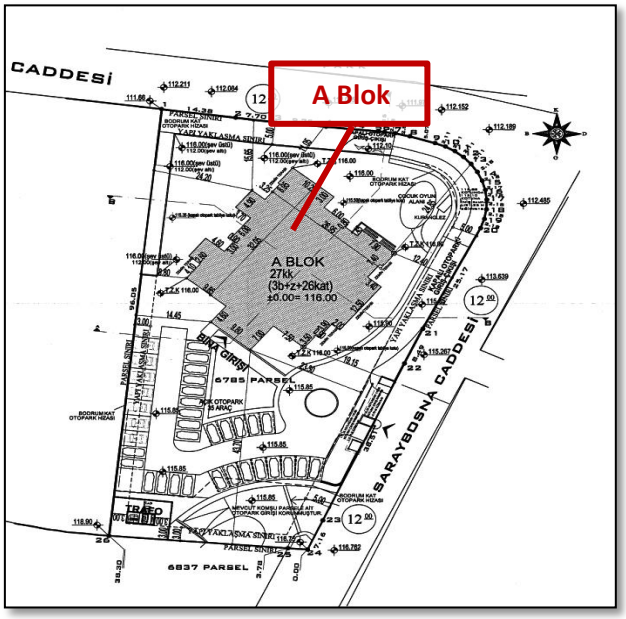
Değerleme konusu proje 6785 ve 7392 parsel üzerinde konumlanmış olup Sinpaş Gökorman Projesidir. Parseller düzgün olamayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir.
A blok 6785 parselde, B ve C bloklar ise 7392 parseller üzerinde konumludur. A ve B bloklar konut kullanımlı, C blok ise ticaret kullanımlıdır.

** A Blok 3 bodrum, zemin ve 26 normal kat, tesisat katı, makine dairesi katı ve çatı katından oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar, 1. bodrum katta 2 adet dükkan, kapalı havuz ve duş alanları, zemin - 26. normal katların her birinde katta 8'er daire olmak üzere toplam 216 daire ve 2 adet dükkan (toplam 218 adet birim) bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden güney batı yönünden sağlanmaktadır. İnşaat tamamlanmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur.

** B Blok 2 bodrum, zemin kat ve 29 normal kat, tesisat katı, makine dairesi katı ve çatı katından oluşmaktadır. 2. ve 1. bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar, zemin - 29. normal katların her birinde katta 7'şer adet daire olmak üzere toplam 210 adet daire yer almaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden kuzey cephesinden sağlanmaktadır. İnşaat tamamlanmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur.

** C Blok bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum katında zemin ve katta yer alan 5 adet dükkana ait depolar, zemin katta 5 adet dükkan, 1. katta 3 adet kapıcı dairesi ve çatı katında teras alanı bulunmaktadır. Dükkan girişleri kuzey doğu yönünden sağlanmaktadır. İnşaat tamamlanmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur.





Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IIIB - IVA
Kullanım Amacı	:	KONUT
Elektrik	:	MEVCUT
Su	:	MEVCUT
Isıtma Sistemi	:	MEVCUT
Kanalizasyon	:	MEVCUT
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ŞEHİR
Cephesi	:	DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	:	1.Derece [ ] 2.Derece [X] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Konut nitelikli taşınmazlar benzer dekorasyon özelliklerine sahiptir. Zeminleri lamine parke, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir. Mutfaklar ankastredir.
C Blokta konumlu 5 adet taşınmaz Migros market tarafından kiralanmış durumdadır.

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

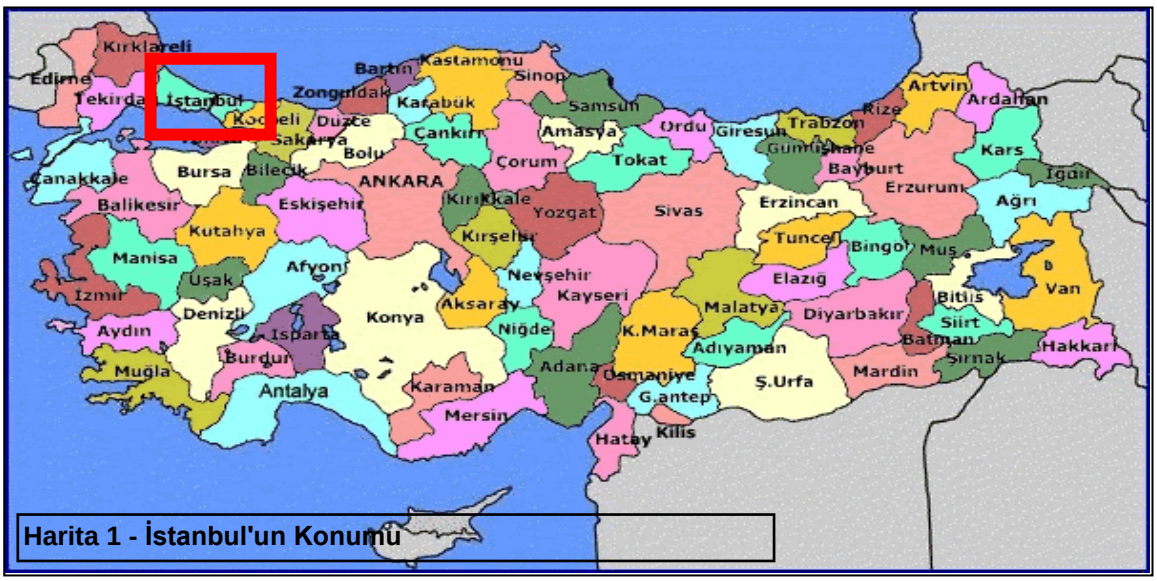
4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

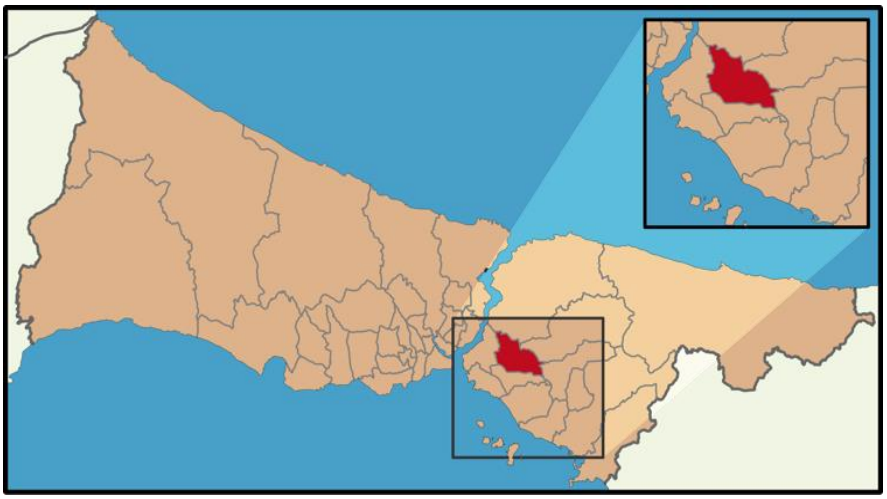
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

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

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

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.
Ümraniye nüfusu 2023 yılına göre 723.760 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

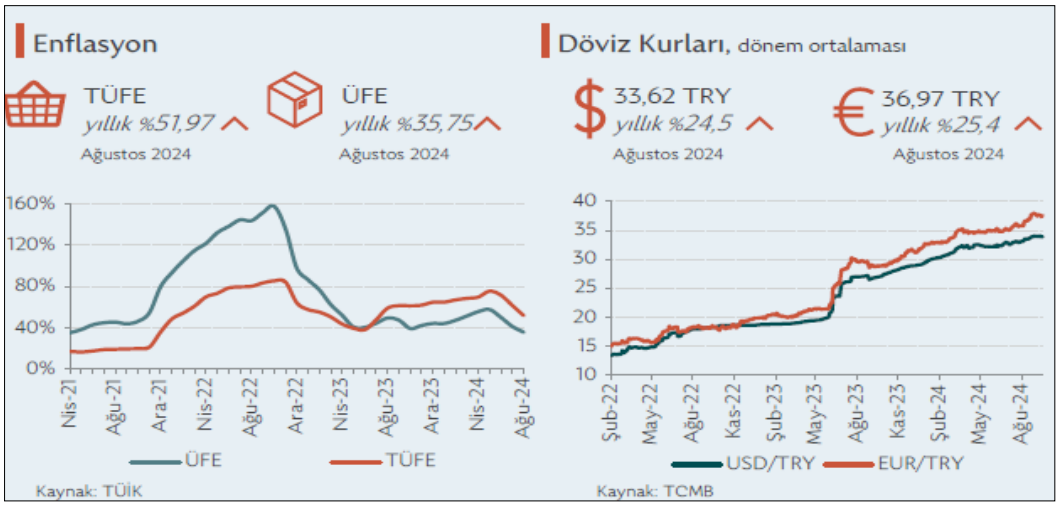
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politakalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

• Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

• 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

• Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

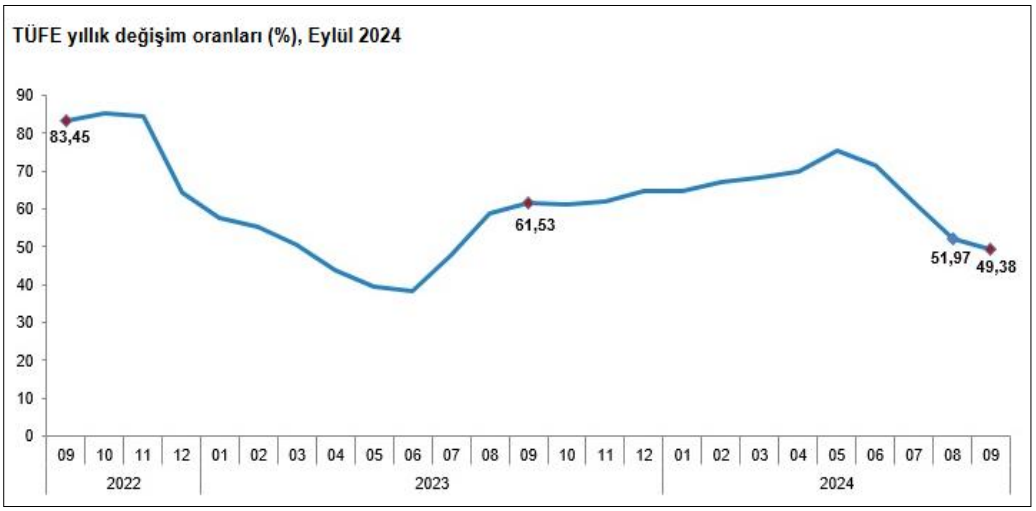
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörüleri ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrışan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

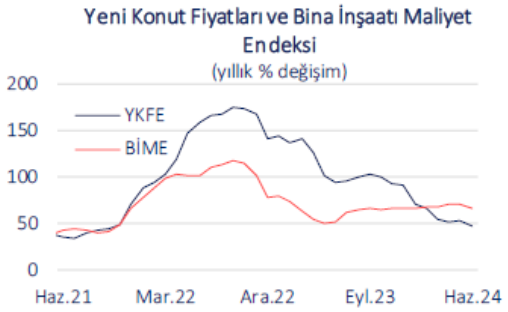
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

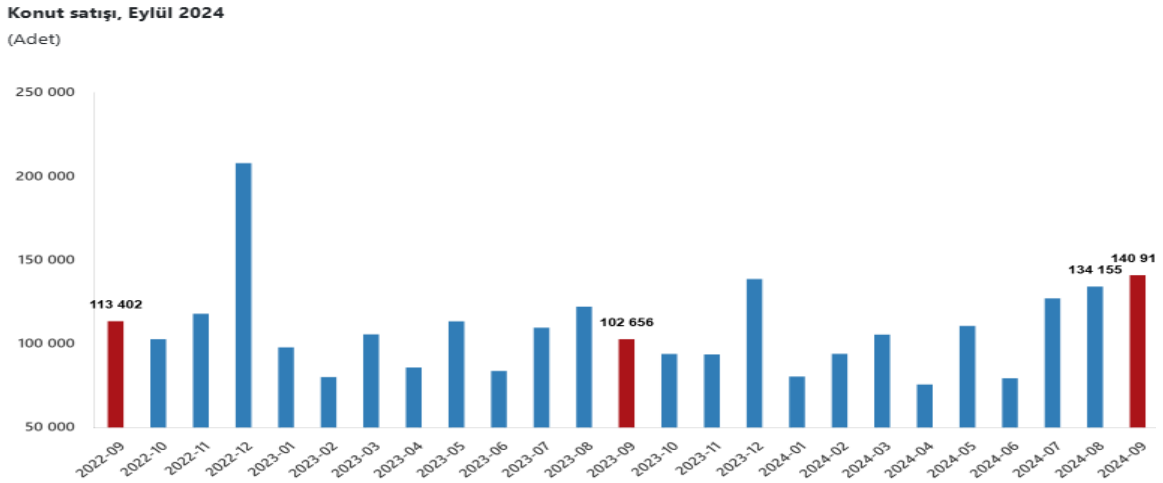
İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



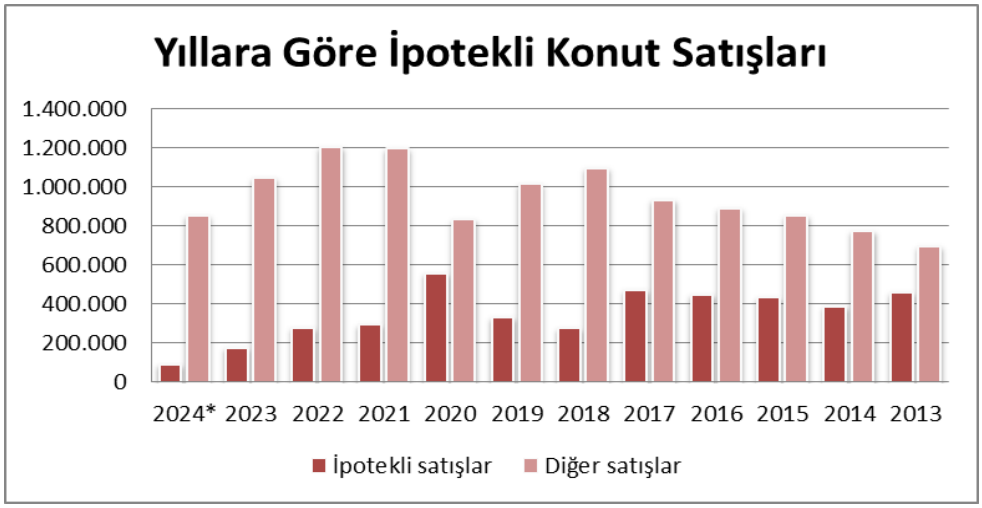
Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

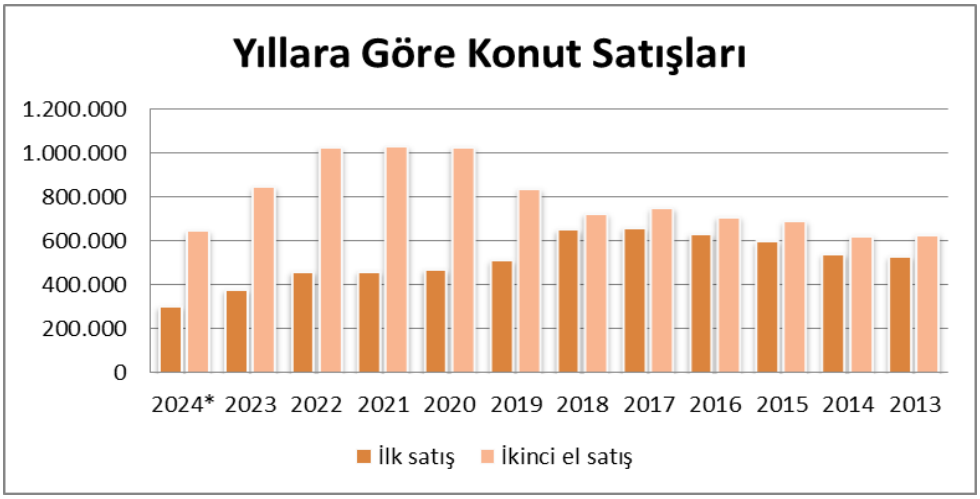
TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.
Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.
Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.



Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TUİK) (2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.
Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		**127 880**	**-7,7**	**699 960**	**-3,7**	**146 157 001**	**-3,5**
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		**139 711**	**9,3**	**857 867**	**22,6**	**168 202 851**	**15,1**
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		**99 188**	**7,7**	**642 394**	**2,5**	**129 042 839**	**1,1**
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		**86 818**	**-12,5**	**535 115**	**-16,7**	**107 747 109**	**-16,5**
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024	I	28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;
Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

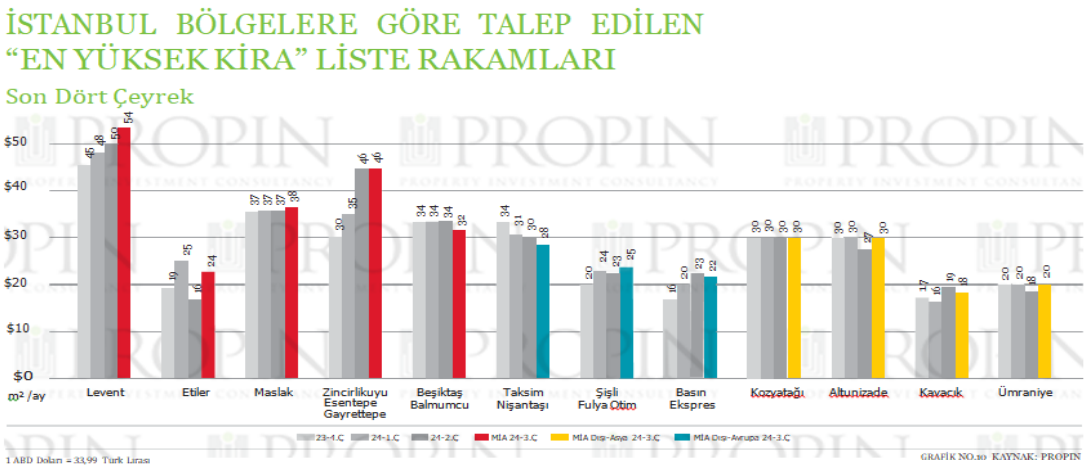
Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.
Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.
Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiraları daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.
Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.
İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.
Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

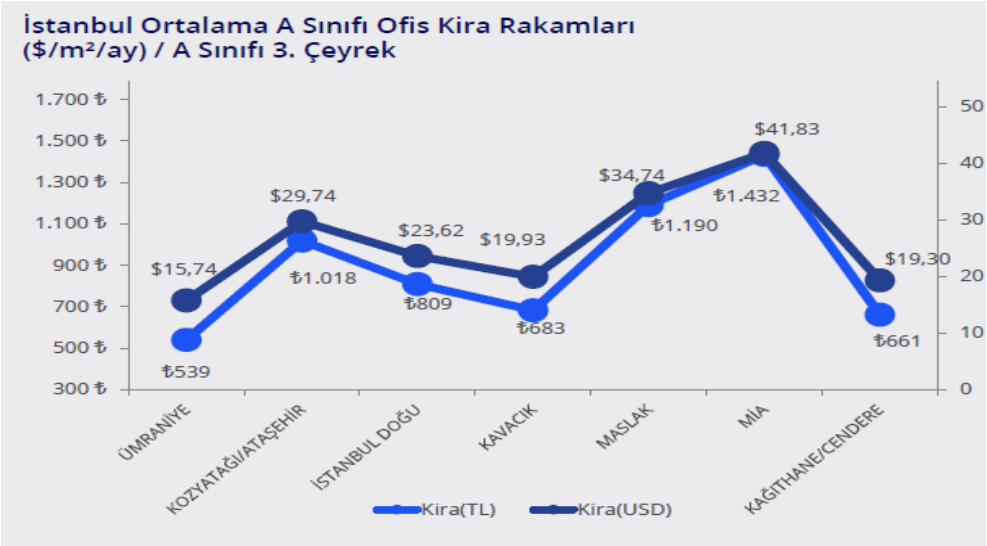
Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.
Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.
2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları $41,83, Maslak bölgesinde $34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise $29,74 olarak kaydedildi.
Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiraları yükseltmeye devam ediyor.
İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.
Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

957.817 Asya Stok	806,15-TL Asya Ortalama Kira (m²/ay)	23,55-USD Asya Ortalama Kira (m²/ay)	6,05% Asya Boşluk Oranı
1.633.586 Avrupa Stok	1.196,75-TL Avrupa Ortalama Kira (m²/ay)	34,90-USD Avrupa Ortalama Kira (m²/ay)	12,04% Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403 Toplam İstanbul Stok	1.051,12-TL İstanbul Ortalama Kira (m²/ay)	30,70-USD İstanbul Ortalama Kira (m²/ay)	9,83% Toplam İstanbul Boşluk Oranı



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
* Ana yollar ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
* Ulaşılabilirliği yüksektir. Şile Otoyolu ile şehrin diğer ana arterlerine yakın konumdadır.
* Çevresinde sosyal donatılı korunaklı projede yer almaktadır.
* Gelişmekte ve dönüşmekte olan bir bölgede konumludur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

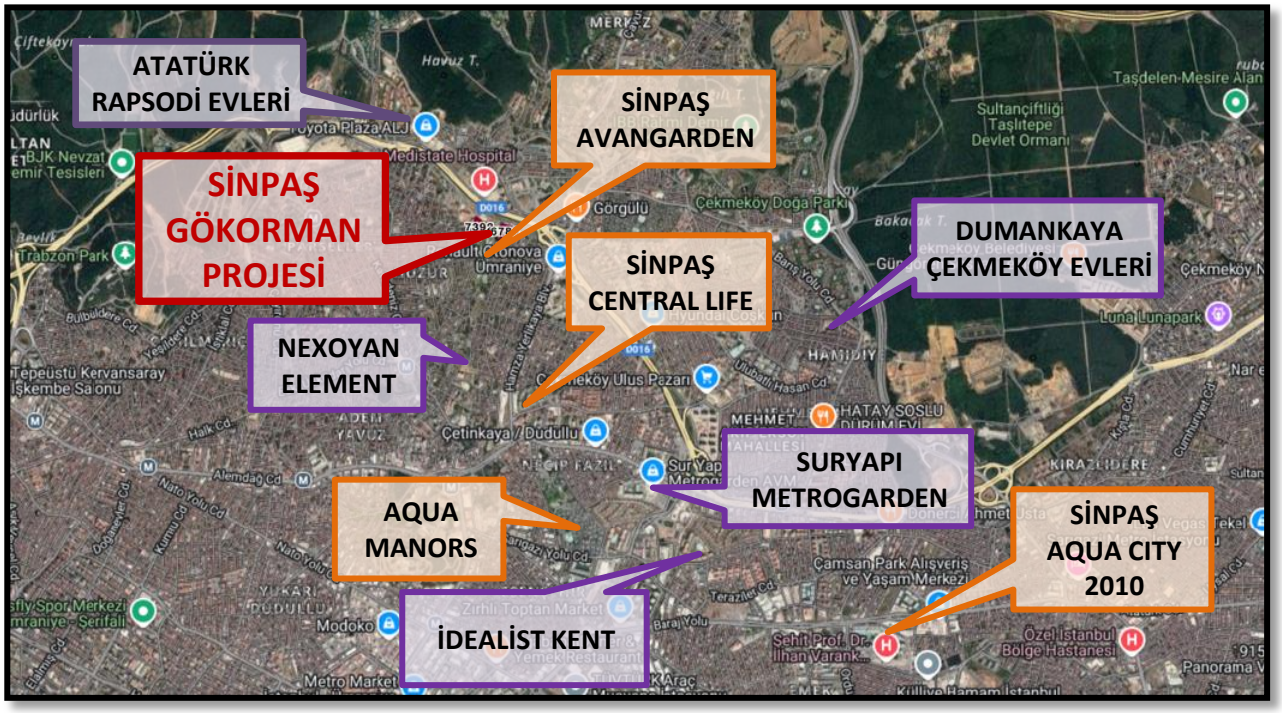
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Sinpaş Gökorman bünyesindeki 10 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık/Kiralık Konut Proje Emsalleri



* **SİNPAŞ AVANGARDEN**

Avangarden Projesi 93.000 m² inşaat alanı, 36.650 m² konut alanı, 47.000 m² peyzaj alanı ve 900 m² sosyal tesis alanından oluşmaktadır. Projede bir adet 180 derece panoromik manzaraya sahip kule ve 56 adet yalı-villa bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Aymax Gayrimenkul 0535 699 17 45	3+1 Yüksek Giriş	175m²	17.900.000 TL	102.286 TL/m²
KW Kent 0532 203 05 04	5+1 11. kat	255m²	15.800.000 TL	61.961 TL/m²
Remax Rekor 0538 434 23 90	5+1 4. kat	255m²	24.800.000 TL	97.255 TL/m²
KW Cadde 2 0532 297 66 77	4+1 6.kat	180m²	14.000.000 TL	77.778 TL/m²
		Ortalama		**84.820 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Metropol Gayrimenkul 0532 547 17 49	3+2 4.Kat	300m²	125.000 TL	417 TL/m²
Remax Eksen 0532 656 57 20	4+2 Bahçe Katı	337m²	168.000 TL	499 TL/m²
		Ortalama		**459,97 TL/m²**

* SİNPAŞ AQUA MANORS

Sinpaş Yapı tarafından gerçekleştirilen Aqua Manors projesi, 172 dönüm arazi üzerinde 314 konut, 63 adet ikiz villa ve 188 residence daireden oluşmaktadır. Projede villa ve villa manors olmak üzere iki tip villa bulunmaktadır. Villa 358 m² büyüklüğünde olup, villa manor 280 m² büyüklüğündedir. Her iki tip villada bahçe, kış bahçeli mutfak ve sauna bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Wen Cadde Gayrimenkul 0532 452 02 00	5+1 7. kat	333m²	23.950.000 TL	71.922 TL/m²
Re-House 0533 574 67 26	3+1 1. kat	150m²	11.250.000 TL	75.000 TL/m²
		Ortalama		**73.461 TL/m²**

* ATATÜRK RAPSODİ EVLERİ

Atatürk Rapsodi Evleri, Atatürk Yapı tarafından 9 hektar alan üzerine inşa edilmiştir. 25 konut bloğundan oluşan projede göletler, açık ve kapalı yüzme havuzu, tenis sahası, fitness salonu, sauna ve dinlenme odası, aerobik salonu projede yer alan sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Realty World 0532 561 97 26	3+1 1. kat	197m²	18.900.000 TL	95.939 TL/m²
Realty World 0532 561 97 26	1+1 2. kat	110m²	8.700.000 TL	79.091 TL/m²
Realty World 0532 561 97 26	2+1 Bahçe Katı	170m²	13.900.000 TL	81.765 TL/m²
Fikret Abak Gayrimenkul 0553 569 02 00	2+1 1.kat	150m²	13.900.000 TL	92.667 TL/m²
Ortalama				**87.365 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Realty World 0532 561 97 26	4+1 2.Kat	245m²	120.000 TL	490 TL/m²
Realty World 0532 561 97 26	2+1 2.kat	147m²	68.000 TL	463 TL/m²
Realty World 0532 561 97 26	1+1 2. kat	110m²	46.000 TL	418 TL/m²
		Ortalama		**466,14 TL/m²**

* **İDEALİST KENT**

İdealist Kent 330 dönüm arazi üzerinde inşa edilmiştir. Arsa alanının % 72'si yeşil alan, % 12'si inşaat alanı, % 16'sı otopark ve yollara ayrılmıştır. Sitede 1,5 dönümlük yapay gölet, koşu ve yürüyüş parkurları, bisiklet yolları, piknik alanları, 500 m²'lik yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, anfi tiyatrosu, spor tesisleri, 1 özel, 2 devlet ve 1 kreş olmak üzere toplamda 4 okul, ticaret merkezi bulunmaktadır. Villa ve apartlardan oluşan proje kapsamında 368 ve 508m² büyüklüklerinde değişik 5 villa tipi ile 2+1, 3+1, 4+1 özellikli 4 konut tipi bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Nest İstanbul Gayrimenkul 0533 682 46 70	2+1 4. kat	120m²	8.900.000 TL	74.167 TL/m²
Altunel Emlak Suadiye 0532 213 24 61	3+1 Giriş Katı	156m²	15.000.000 TL	96.154 TL/m²
Nest İstanbul Gayrimenkul 0533 682 46 70	3.5+1 4. kat	144m²	11.750.000 TL	81.597 TL/m²
Uskumru Emlak 0545 232 92 60	3+1 4.kat	160m²	15.250.000 TL	95.313 TL/m²
Ortalama				**86.808 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Rekor 0555 460 78 78	2+1 3.Kat	116m²	42.500 TL	366 TL/m²
Remax Masa 0539 450 88 99	4+1 2. kat	199m²	84.000 TL	422 TL/m²
		Ortalama		**401,59 TL/m²**

* **SİNPAŞ AQUA CITY 2010**

Sinpaş Aquacity 2010 projesi toplam 55.969,36 m² alan üzerinde 3 etapta inşa edilmiştir. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Likya, Frigya ve Karya olmak üzere 3 farklı seçenek olarak tasarlanmıştır. Site bünyesinde toplamda 31 adet blok bulunmaktadır. (2 adet otopark bloğu yer altında yer almaktadır.) Projenin orta bölümünde yapay gölet bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Aqua Gold Gayrimenkul 0533 284 01 89	3+1 3.kat	134m²	10.500.000 TL	78.358 TL/m²
Coldwell Banker Söz Bir 0532 371 46 07	2+1 Yüksek Giriş	100m²	7.100.000 TL	71.000 TL/m²
Aqua Gold Gayrimenkul 0533 284 01 89	3+1 7.Kat	112m²	9.000.000 TL	80.357 TL/m²
		Ortalama		**76.572 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Aqua Gold Gayrimenkul 0533 284 01 89	2+1 Yüksek Giriş	100m²	32.000 TL	320 TL/m²
		Ortalama		**320,00 TL/m²**

* **SURYAPI METROGARDEN**

Sur Yapı tarafından 104 bin metrekare alan üzerinde gerçekleştirilen Metro Garden projesinde 336 adet dairenin yer almaktadır. Projede 7-13 katlı 5 blok yer almaktadır. Metro Garden Çekmeköy, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon ve 4 oda 1 salon daire tiplerinden oluşmaktadır. Projede açık hava sineması, yürüyüş parkuru, bisiklet parkuru, mini şelaler, kış havuzu, fitness center, çocuk oyun alanları, güvenlik ve otopark gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Anas İnşaat 0532 374 30 30	3+1 5. kat	155m²	18.500.000 TL	119.355 TL/m²
Remax ABC 0533 385 50 05	2+1 5. kat	87m²	7.950.000 TL	91.379 TL/m²
		Ortalama		**105.367 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Eksen 0532 656 57 20	3+1 2. kat	142m²	57.000 TL	401 TL/m²
Remax Eksen 0532 656 57 20	2+1 Bahçe Katı	92m²	45.000 TL	489 TL/m²
		Ortalama		**435,90 TL/m²**

* **SİNPAŞ CENTRAL LIFE**

Central Life Sultanbeyli de 47.000 m2 arazi üzerine geliştirilmiş bir konut projesidir. Projede 20 blokta 1+1,2+1,3+1 ve 4+1 olmak üzere 386 adet daireden oluşmaktadır. Central Life projesinin soyal donatıları arasında kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam,spor salonu, cafe, tenis kortu, basketbol sahası ve çocuk oyun parkı bulunmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
KW Cadde 0536 311 23 51	4+2 8.kat	270m²	20.950.000 TL	77.593 TL/m²
Ragnas 2 0555 045 01 42	3+1 1.kat	138m²	9.600.000 TL	69.565 TL/m²
Remax Tan 0533 491 19 28	3+1 Bahçe Katı	138m²	8.950.000 TL	64.855 TL/m²
		Ortalama		**70.671 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Eksen 0532 736 70 11	3+1 4. kat	135m²	55.000 TL	407 TL/m²
Remax Eksen 0532 524 13 97	3+1 1. kat	130m²	53.000 TL	408 TL/m²
		Ortalama		**407,55 TL/m²**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

* DUMANKAYA ÇEKMEKÖY EVLERİ

Orman Bakanlığı tarafından koruma altına alınan Çekmeköy Ormanları'na komşu olan Çekmeköy Evleri 36.000 m2 arazi üzerinde yükseliyor. 348 dairenin bulunduğu 11 bloktan oluşan bu proje fitness center'dan yüzme havuzuna, kafeteryadan alışveriş birimlerine pek çok avantaja sahip. İstanbul'un yeni cazibe merkezlerinden birinde inşa edilen Çekmeköy Evleri'nde 120 m2 'den 170 m2 'ye normal ve dubleks daireler bulunuyor.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
OZKY Gayrimenkul 0532 059 66 34	3+1 Bahçe Katı	120m²	6.550.000 TL	54.583 TL/m²
OZKY Gayrimenkul 0532 059 66 34	3+1 2.Kat	140m²	8.550.000 TL	61.071 TL/m²
Turyap Çekmeköy 0543 216 14 59	3+1 1.Kat	150m²	7.200.000 TL	48.000 TL/m²
Sinan Aytekin Gayrimenkul 0532 236 53 55	3+1 2.Kat	152m²	6.850.000 TL	45.066 TL/m²
		Ortalama		**52.180 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
OZKY Gayrimenkul 0532 059 66 34	3+1 Bahçe Katı	120m²	39.500 TL	329 TL/m²
		Ortalama		**329,17 TL/m²**

* **NEXOYAN ELEMENT**

Nexonya Element 1-2 ve 3'te projeler toplam 12 dönüm arsa üzerine inşa ediliyor. Element 1 toplamda 4 bin 289 metrekare, Element 2 ise toplam olarak 3 bin 915,34 metrekare arsa üzerinde hayata geçiyor. Nexonya Element 1'de 2 blok üzerine 9'ar kat ve 72 daireden oluşuyor. Element 2 projesi 10 bin 820 metrekare inşaat alanına sahip proje; 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tiplerinden oluşuyor. 15 ve 9 katlı 2 blok halinde tasarlanan Element 2 projesinde 92 adet daire bulunuyor.

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Remax City 0505 543 52 03	2+1 Bahçe Katı	90m²	5.400.000 TL	60.000 TL/m²
		Ortalama		**60.000 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Deal Team 0530 526 05 67	2+1 Bahçe Katı	75m²	32.000 TL	427 TL/m²
Remax Rekor 0507 873 68 30	2+1 1.Kat	85m²	30.000 TL	353 TL/m²
		Ortalama		**389,80 TL/m²**

Gökorman Projesinden Satılık/Kiralık Emsaller

Satılık Emsaller

1 Remax ABC 2

Tel 0544 571 69 05

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 15. katta bulunan 3+1 planlı daire 170 m2 olarak pazarlanmakta ve 13.980.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	170	.-M²	13.980.000	.-TL	82.235	.-TL/M²

2 Ataşehir Bizim Emlak

Tel 0531 011 78 78

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 26. katta bulunan 2+1 planlı daire 100 m2 olarak pazarlanmakta ve 8.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	100	.-M²	8.000.000	.-TL	80.000	.-TL/M²

3 Sinpaş Emlak Market

Tel 0553 306 19 25

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 15. katta bulunan 3+1 planlı daire 138 m2 olarak pazarlanmakta ve 13.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	138	.-M²	13.500.000	.-TL	97.826	.-TL/M²

4 RGY Gayrimenkul

Tel 0552 206 73 63

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 19. katta bulunan 3.5+1 planlı daire 145 m2 olarak pazarlanmakta ve 13.900.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	145	.-M²	13.900.000	.-TL	95.862	.-TL/M²

5 Acce Luxury Home

Tel 0555 699 82 81

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 2. katta bulunan 4.5+1 planlı daire 187 m2 olarak pazarlanmakta ve 17.900.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	187	.-M²	17.900.000	.-TL	95.722	.-TL/M²

6 Best Proje Gayrimenkul

Tel 0539 596 47 73

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 14. katta bulunan 1+1 planlı daire 70 m2 olarak pazarlanmakta ve 5.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	70	.-M²	5.250.000	.-TL	75.000	.-TL/M²

7 Hüryap Ataşehir

Tel 0533 327 57 37

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 27. katta bulunan 2.5+1 planlı daire 117 m2 olarak pazarlanmakta ve 7.950.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	117	.-M²	7.950.000	.-TL	67.949	.-TL/M²

8 Eskidji Çekmeköy

Tel 0532 687 10 80

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 11. katta bulunan 1+0 planlı daire 50 m2 olarak pazarlanmakta ve 3.175.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	50	.-M²	3.175.000	.-TL	63.500	.-TL/M²

Kiralık Emsaller

9 Mülk Gayrimenkul Yatırım

Tel 0549 363 64 92

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 1. katta bulunan 1+0 planlı daire 50 m2 olarak pazarlanmakta ve 22.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	50	.-M²	22.500	.-TL	450	.-TL/M²

10 Yasa Team

Tel 0505 394 52 13

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 1. katta bulunan 3+1 planlı daire 134 m2 olarak pazarlanmakta ve 70.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Taşınmaz eşyalı pazarlanmaktadır.

KİRALIK	134	.-M²	70.000	.-TL	522	.-TL/M²

11 Remax ABC 2

Tel 0544 571 69 05

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede bahçe katında bulunan 2+1 planlı daire 117 m2 olarak pazarlanmakta ve 49.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	117	.-M²	49.000	.-TL	419	.-TL/M²

12 Remax ABC 2

Tel 0544 571 69 05

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 14. katta bulunan 1+0 planlı daire 55 m2 olarak pazarlanmakta ve 23.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	55	.-M²	23.500	.-TL	427	.-TL/M²

13 Sinpaş Emlak Market

Tel 0533 306 19 25

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 12. katta bulunan 2+1 planlı daire 117 m2 olarak pazarlanmakta ve 45.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	117	.-M²	45.000	.-TL	385	.-TL/M²

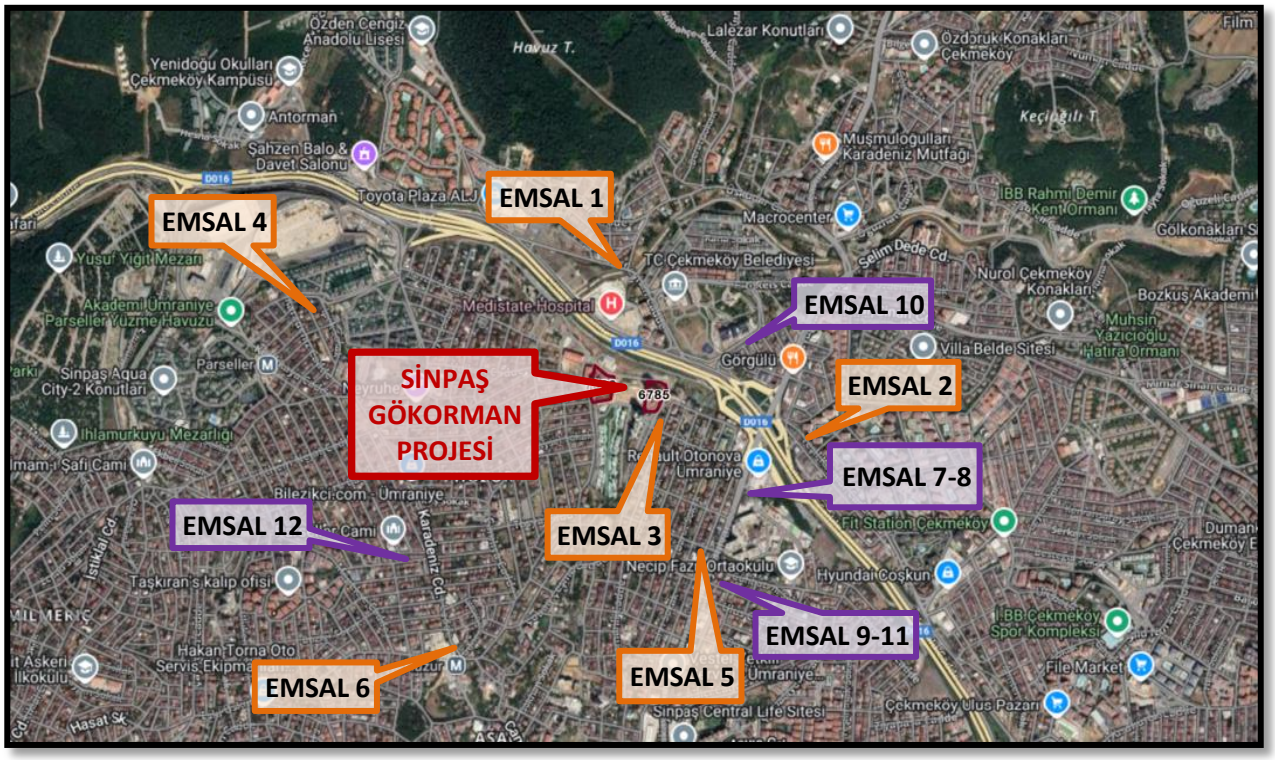
14 Eskidji Çekmeköy

Tel 0532 687 10 80

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede 18. katta bulunan 3+1 planlı daire 138 m2 olarak pazarlanmakta ve 56.500.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	138	.-M²	56.500	.-TL	409	.-TL/M²

Satılık/Kiralık Dükkan Emsalleri



1 İnist Gayrimenkul

Tel 0532 166 20 27

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ceyhan Caddesi üzerinde 4 yıllık binanın zemin katında bulunan 160 m2 olarak pazarlanan depolu dükkan 8.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	160 .-M²	8.500.000 .-TL	53.125 .-TL/M²

2 Çekmeköy Beşyıldız Emlak

Tel 0532 312 80 78

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Bosna Caddesi üzerinde 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan 140 m2 olarak pazarlanan dükkan 7.450.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	140 .-M²	7.450.000 .-TL	53.214 .-TL/M²

3 Hedef Gayrimenkul

Tel 0532 230 98 87

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Saray Bosna Caddesi üzerinde 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan 50 m2 olarak pazarlanan dükkan 3.490.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	50 .-M²	3.490.000 .-TL	69.800 .-TL/M²

4 Rota Gayrimenkul

Tel 0532 230 98 87

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Yurtsever Caddesi üzerinde 11-15 yıllık binanın zemin katında bulunan 92 m2 olarak pazarlanan dükkan 4.350.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	92 .-M²	4.350.000 .-TL	47.283 .-TL/M²

5 Ercanlar Group Gayrimenkul

Tel 0507 469 96 78

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinde 4 yıllık binanın zemin katında bulunan 90 m2 olarak pazarlanan dükkan 3.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	90 .-M²	3.750.000 .-TL	41.667 .-TL/M²

6 Remax Arge

Tel 0533 651 31 44

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Karadeniz Caddesi üzerinde 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan 130 m2 olarak pazarlanan depolu dükkan 8.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	130 .-M²	8.000.000 .-TL	61.538 .-TL/M²

7 A Plus Gayrimenkul

Tel 0532 520 33 22

Konu taşınmazlara yakın konumda Narlıbahçe Evlerinde zemin katında bulunan 100 m2 olarak pazarlanan dükkan 70.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M²	70.000 .-TL	700 .-TL/M²

8 Wemex Safirline Gayrimenkul

Tel 0537 987 87 23

Konu taşınmazlara yakın konumda Narlıbahçe Evlerinde zemin katında bulunan cadde cepheli, 75 m2 olarak pazarlanan dükkan 80.250.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	75 .-M²	80.250 .-TL	1.070 .-TL/M²

9 Rainbow Gayrimenkul

Tel 0555 153 57 40

Konu taşınmazlara yakın konumda Hamza Yerlikaya Bulvarına yakın yeni inşa edilmiş binanın zemin katında bulunan 112 m2 olarak pazarlanan dükkan 150.000.-TL bedel ile kiralıktır. Ofis ve dükkan kullanımına uygun olduğu beyan edilmiştir.

KİRALIK	112 .-M²	150.000 .-TL	1.339 .-TL/M²

10 Nacional Gayrimenkul

Tel 0532 345 65 09

Konu taşınmazlara yakın konumda Erenler Caddesi üzerinde 11-15 binanın zemin katında bulunan 160 m2 olarak pazarlanan dükkan 50.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	160 .-M²	50.000 .-TL	313 .-TL/M²

11 Redstone Gold Gayrimenkul

Tel 0532 253 30 53

Konu taşınmazlara yakın konumda Hamza Yerlikaya Bulvarına yakın 5-10 yıllık binanın zemin katında bulunan 40 m2 olarak pazarlanan dükkan 30.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	40 .-M²	30.000 .-TL	750 .-TL/M²

12 Royal Team Gayrimenkul

Tel 0506 711 17 23

Konu taşınmazlara yakın konumda Onurcan Sokak üzerinde 26-30 binanın zemin katında bulunan 80 m2 olarak pazarlanan dükkan 25.000.-TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	80 .-M²	25.000 .-TL	313 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 65.000.-TL/m² ile 95.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Ticari taşınmazlar için emsal araştırmasında bölgede benzer nitelikli taşınmaz bulunamamış, çevredeki dükkan nitelikli emsaller kullanılmıştır. Bu baz değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörüleri yapılmıştır.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak her biri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT - A BLOK 11 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sinpaş Avangarden	Atatürk Rapsodi Evleri	Suryapı Metrogarden	Sinpaş Central Life	Sinpaş Aqua Manors
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		14.000.000 SATILIK 0%	18.900.000 SATILIK 0%	18.500.000 SATILIK 0%	20.950.000 SATILIK 0%	11.250.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	192,51	180 77.778 0%	197 95.939 0%	155 119.355 0%	270 77.593 10%	150 75.000 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	1.Kat	6.Kat -5%	1.Kat 0%	5.Kat -5%	8.Kat -8%	1.Kat 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	10%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE NİTELİĞİ	0%	0%	0%	0%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	5%	-10%	-3%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**86.500**	**73.889**	**100.736**	**107.419**	**75.265**	**75.000**

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak A Blok 11 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'teki listede belirtilmiştir.

Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Toplam Değeri		
	Toplam Değer (KDV Hariç)	**Toplam Değer (KDV Dahil)**
5 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	**55.934.000 TL**	**56.493.340 TL**

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT - A BLOK 11 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sinpaş Avangarden	Atatürk Rapsodi Evleri	İdealist Kent	Suryapı Metrogarden	Sinpaş Central Life
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		125.000 KİRALIK 0%	68.000 KİRALIK 0%	84.000 KİRALIK 0%	57.000 KİRALIK 0%	53.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	192,51	300 417 10%	147 463 -10%	199 422 0%	142 401 -5%	130 408 -5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	1.Kat	4.Kat -5%	2.Kat 0%	2.Kat 0%	2.Kat 0%	1.Kat 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	0%	0%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DIGER BILGILERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE NİTELİĞİ	0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-20%	-10%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**366**	**356**	**370**	**378**	**360**	**365**

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak A Blok 11 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'teki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	**YILLIK**
5 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	**240.000 TL**	**2.880.000 TL**

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ - C BLOK 2 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		8.500.000 SATILIK 0%	7.450.000 SATILIK 0%	3.490.000 SATILIK 0%	4.350.000 SATILIK 0%	8.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	45,05	160 53.125 15%	140 53.214 10%	50 69.800 2%	90 48.333 3%	130 61.538 10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DÜKKAN 0%	DÜKKAN 0%	DÜKKAN 0%	DÜKKAN 0%	DÜKKAN 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ZEMİN	ZEMİN 0%	ZEMİN 0%	ZEMİN 0%	ZEMİN 0%	ZEMİN 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	5%	5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE NİTELİĞİ	20%	20%	20%	20%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		40%	25%	17%	38%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**76.000**	**74.375**	**66.518**	**81.666**	**66.700**	**89.231**

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak C Blok 2 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'teki listede belirtilmiştir.

Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Toplam Değeri		
	Toplam Değer (KDV Hariç)	**Toplam Değer (KDV Dahil)**
5 Adet Ticari Nitelikli Taşınmazın Toplam Değeri	**20.339.000 TL**	**24.406.800 TL**

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ - C BLOK 2 BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 10	EMSAL 11	EMSAL 12
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		70.000 KİRALIK 0%	80.250 KİRALIK 0%	50.000 KİRALIK 0%	30.000 KİRALIK 0%	25.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	45,05	100 700 10%	75 1.070 5%	160 313 15%	40 750 0%	80 313 4%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	TİCARİ 0%	TİCARİ 0%	TİCARİ 0%	TİCARİ 0%	TİCARİ 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ZEMİN	ZEMİN 0%	ZEMİN 0%	ZEMİN 0%	ZEMİN 0%	ZEMİN 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	0%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%	-10%	-5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	BİRLİKTE KULLANIM	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-61%	-45%	-45%	-36%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**304**	**315**	**423**	**172**	**413**	**200**

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmış, örnek olarak C Blok 2 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'teki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	**YILLIK**
5 Adet Ticari Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	**81.400 TL**	**976.800 TL**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımları olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

5 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL) (KONUT)	**55.934.000 TL**
5 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL) (TİCARİ)	**20.339.000 TL**
10 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**76.273.000 TL**

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Sinpaş GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.
Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenirlir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş GYO A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri EK-3 Değer tablosundaki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
5 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri (KONUT)	240.000 TL	2.880.000 TL
5 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri (TİCARİ)	81.400 TL	976.800 TL
TOPLAM	321.400 TL	3.856.800 TL

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır**.**

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Tebliğin 22-1-j maddesinde “Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.” denilmektedir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı faktöre rastlanmamıştır. Bu kapsamda Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

76.273.000 .-TL

(Yetmiş Altı Milyon İki Yüz Yetmiş Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

80.900.140 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzman Yardımcısı

Buket BOZACI
Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı

Çiğdem HATACIKOĞLU
Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ
Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT
Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.