

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ
ÇAKMAK MAHALLESİ,
2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER
2434 ADA 2 PARSELLER,
2437 ADA 3 PARSEL
2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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-2410082
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ, 2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER 2434 ADA 2 PARSELLER, 2437 ADA 3 PARSEL 2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	FİNANSKENT MAHALLESİ, 2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER 2434 ADA 2 PARSELLER, 2437 ADA 3 PARSEL 2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLER ÜMRANIYE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı(Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı(LisansNo:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme 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.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek -1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek -2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar- Resmi Belgeler**
- Ek -3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek -4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek -5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Belgeleri (kopya)**
- Ek -6 - Tapu Sureti- Diğer belgeler**

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme 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 10 adet taşınmazın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki hisselerin 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 10 adet taşınmazda Sinpaş GYO A.Ş.'nin hisselerinin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2410082 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan rapor bilgileri aşağıdadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1810022	SNP-1910077	SNP-2310009
Rapor Tarihi	8.01.2019	27.12.2019	5.01.2024
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 15 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 14 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 14 ADET PARSEL
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN- Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT	Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	239.331.000	235.882.000	2.680.256.000

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

ADA	PARSEL	MALİKİ	NİTELİĞİ	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (M²)	HİSSE PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (M²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT	SAYFA
2432	5	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	5.918,68	67829	/	120000	3.345,48	11.05.2022	22237	1	46
2432	6	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	5.210,90	84714	/	240000	1.839,32	24.02.2014	6064	1	47
					12357	/	80000	804,89	20.03.2018	8284		
					7	/	9600	3,80	9.07.2018	20586		
					9019	/	40000	1.174,93	27.05.2020	15382		
2432	7	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	5.336,94	26831	/	240000	596,65	24.02.2014	6064	1	48
					1079	/	12000	479,88	20.03.2018	8284		
					7603	/	240000	169,07	28.03.2018	9305		
					311	/	60000	27,66	28.03.2018	9305		
					998490809	/	2668470000	1.996,98	17.06.2019	17703		
					5429	/	240000	120,73	8.12.2020	44839		
2432	8	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	6.187,41	95933	/	240000	2.473,24	24.02.2014	6064	1	50
					4871	/	40000	753,47	20.03.2018	8284		
					45137	/	240000	1.163,67	17.08.2022	38320		
2434	2	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	7.272,30	114310	/	240000	3.463,74	24.02.2014	6064	1	68
					4421	/	240000	133,96	20.03.2018	8284		
					36383	/	120000	2.204,90	11.06.2021	21995		
2437	3	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	1.179,41	64742	/	240000	318,16	24.02.2014	6064	1	89
2433	4	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA (Sosyal)	3.807,35	192809	/	240000	3.058,71	24.02.2014	6064	1	55
					6279	/	80000	298,83	20.03.2018	8284		
					26413	/	240000	419,01	11.09.2019	27561		
2433	5	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA (Yönetim)	1.983,19	57614	/	240000	476,08	24.02.2014	6064	1	56
					23407	/	240000	193,42	20.03.2018	8284		
					17	/	1875	17,98	8.12.2020	44839		
					47	/	5000	18,64	17.06.2019	17703		
					69001	/	240000	570,18	17.08.2022	38320		
2433	6	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA (Sağlık Tesis Alanı)	2821,16	34529	/	240000	405,88	24.02.2014	6064	1	60
					3337	/	120000	78,45	20.03.2018	8284		
					31	/	30000	2,92	20.03.2018	8284		
					917	/	240000	10,78	20.03.2018	8284		
					216499	/	720000	848,30	12.03.2021	9931		
2433	7	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA (TAY)	718,24	172183	/	240000	515,29	24.02.2014	6064	1	65
					5987	/	80000	53,75	20.03.2018	8284		
TOPLAM				40.435,58				28.038,75				

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.12.2024 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınarak, Sinpaş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiştir. İlgili belgeler ekte sunulmaktadır.

2432 Ada 7 Parsel, 2433 Ada 4, 5, 6, 7 Parsel, 2434 Ada 2 Parsel üzerinde müştereken;

Beyan:

* SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının

Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))

* YÖNETİM TESİS ALANI

* SAĞLIK TESİS ALANI

* TEKNİK ALTYAPI

* OKUL YERİ (12-11-2002-9519)

İrtifak:

* 3404,53 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

* 3253,10 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

* M Geldi Kaydı Olan 841 Ada 11 Parselden 344 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine Daimi İrtifak Vardır. (23-11-2004 - 14476)

* M Geldi Kaydı Olan 841 Ada 11 Parselden 188 M2 Lik Kısımda Tedaş Lehine Daimi İrtifak Vardır. (23-11-2004 - 13512)

* M Geldi Kaydı Olan 840 Ada 2 Parselden 450 M2 Lik Kısımda Tek Lehine Daimi İrtifak Vardır. (23-11-2004 - 14476)

* H: Geldi Kaydı Olan 835 Ada 9 Parselden 188 M2 Lik Kısım İçin Tedaş Lehine İrtifak Hakkı Vardır T:03/06/2004 Yev: 6910(Şablon:Üst (İnşaat) Hakkı) (03-06-2004 -6910)

* 8070,79 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI

* 2793,07 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI

* 1205,35 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI

* 1000.78 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI

2433 ada 4 parsel üzerinde;

Beyan:

* Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır 04/03/2005 Say 656

* Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır (Ümr Sulh Huk.Mahk 2004/542 Esas Dos. 04/03/2005 Sayı 654 ile.

* Ümraniye Sulh Hukuk Mahk. 2004/546 E.Say. Dos.İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04/03/2005 Sayı 658

İrtifak:

* 1868,72 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

* 921,21 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 192809 / 240000 hissesi üzerinde;

*Beyan: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiyelidir.

*İhtiyati Tedbir: 30/05/2013 tar. 16461 yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08/05/2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı.(30/05/2013-16461)

6279 / 80000 hisse üzerinde:

*İhtiyati Tedbir: 30/05/2013 tar. 16461 yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08/05/2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı.(30/05/2013-16461)

* Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 21/07/2017 Tarih 2013/ 242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) 27/07/2017 tarih ve 22143 yevmiyelidir.

2433 ada 5 parsel üzerinde:

İrtifak:

* 1134,34 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

* 70,46 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde;

Beyan:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/09/2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiyelidir.

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 11/09/2012 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 18/12/2012 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

* İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas sayılı dosyası (22/08/2012-22055)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 47/5000 hissesi üzerinde;

Rehin: PAY KUPONU İŞLETMESİ VE TİC A.Ş lehine 1.derece 37 Ay süreli, 59992.00 ETL ipotek bulunmaktadır. 07.02-1978 tarih ve 1041 yevmiye no

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 23407/240000 hissesi üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 11/09/2012 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 18/12/2012 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

* İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 12. Asliye Hukuk Mah.nin 2013/242 Esas sayılı dosyası (30/05/2013-16461)

2433 ada 6 parsel üzerinde:

Şerh:

* Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL ANADOLU 32. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 22/12/2023 tarih 2022/508 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) (25-12-2023 - 54507)

* Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL ANADOLU 12.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 09/05/2022 tarih 2012/531 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile (2432 ada 6 parseldeki Sinpaş Gayr.Yatırım Ortaklığı AŞ adına kayıtlı 8754/240000 payın iptali, 2433 ada 6 parseldeki 1240/240000 payın iptali, 2432 ada 6 parsel deki 2072/240000 payın iptali, 2437 ada 3 parseldeki 18607/240000 payın iptali ile Ahmet oğlu Ali GÜR adına tapuya Tesciline ilişkin)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh)

* Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL ANADOLU 12.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 09/05/2022 tarih 2012/531 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile (2432 ada 6 parseldeki Sinpaş Gayr.Yatırım Ortaklığı AŞ adına kayıtlı 8754/240000 payın iptali, 2433 ada 6 parseldeki 1240/240000 payın iptali, 2432 ada 6 parsel deki 2072/240000 payın iptali, 2437 ada 3 parseldeki 18607/240000 payın iptali ile Ahmet oğlu Ali GÜR adına tapuya Tesciline ilişkin)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) 10.05.2022 - 21924)

* Beyan İSTANBUL ANADOLU 13. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 14/07/2021 tarih 2005/137 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (02.09.2021-33723)

İrtifak:

* 982,81 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde;

Beyan:

* Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (20/09/2012-24397)

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012-22055)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 3337/120000 hissesi üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/532 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012-22074)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

* İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 12.Asliye Hukuk Mah.nin 2013/242 esas say.dos (30/05/2013-16461)

* İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16/06/2014 tarih 2012/519 esas sayılı mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:İhtiyati tedbis: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesinin16/06/2014 tarih 2012/519 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Çakmak Mah. 2429 ada 1 parselin 13/2400 hissesi, 2426 ada 1 parselin 15/2400 hissesi, 2424 ada 1 parselin 8/2400 hisseleri davacılar Zekiye Şahin Alan, Hüseyin Erdemoğlu vekili tarafından davalılar adına açılan tapu iptali ve tescil davası sonuna kadar 3. kişilere devir ve temlikinin önlenmesi))(19/06/2014-21216)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31/30000 hissesi üzerinde;

Şerh:

* Kat Karşılığı Satış Vaadi:28/07/2004 yev:9331 (hisselerinin %70 inde Metin Yeşilyurt ve Bor Konut Yeşilyurt Toplu Konut Yapı Tic.Ltd.Şti.lehine)(28/07/2004-9331)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 917/240000 hissesi üzerinde;

Beyan:

* İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 02/01/2015 Tarih 2014/388 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (15/01/2015-1202)

Şerh:

* Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 10/05/2016 Tarih 2014/388 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) (12/05/2016-15167)

2433 ada 7 parsel üzerinde;

Beyan:

* Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/546 E.) (04/03/2005-658)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin tümü üzerinde;

Şerh:

* 0,99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 Krş. bedel ile 132,67 m² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri) (28/12/2016-38919)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 172183/240000 hissesi üzerinde;

BoşRehin:35000.00 ETL 1.dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. (22.01.2015-1998)

2432 ada 5 parsel üzerinde;

Beyan:

* İstanbul Anadolu 6. Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 27/04/2017 Tarih 2017/311 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (05/05/2017-13841)

* İstanbul Anadolu 6.Sul Hukuk Mahkemesi Nin 23/10/2017 Tarih 2017/311 Es. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (02/11/2017-31631)

* Diğer (Konusu: FESH-İ İHBARNAME SÖZLEŞMESİ VARDIR) Tarih: 20/10/2021 Sayı: 29622

2432 ada 6 parsel üzerinde;

Beyan:

* 6306 sayılı yasa gereğince riskli yapıdır. (25.06.2019/18816)

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/541 esas sayılı dosyası (22/08/2012-22064)

* Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL ANADOLU 12.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 09/05/2022 tarih 2012/531 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile (2432 ada 6 parseldeki Sinpaş Gayr.Yatırım Ortaklığı AŞ adına kayıtlı 8754/240000 payın iptali, 2433 ada 6 parseldeki 1240/240000 payın iptali, 2432 ada 6 parsel deki 2072/240000 payın iptali, 2437 ada 3 parseldeki 18607/240000 payın iptali ile Ahmet oğlu Ali GÜR adına tapuya Tesciline ilişkin)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) 10.05.2022 - 21924)

2432 ada 7 parsel üzerinde;

Şerh:

* 0,99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 Krş. bedel ile 132,67 m² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri) (28/12/2016-38919)

* Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 15. HUKUK DAİRESİ nin 01/07/2024 tarih 2023/1131 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) (02.07.2024 Tarih ve 26087 yevmiye no)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 26831/240000 Üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08.05.2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461)

- Diğer (Konusu: 2013/65 Esas sayılı Tedbir kararına göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş veya Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına devri halinde terkinin mevcuttur.) Tarih: 10/02/2017 Sayı: 2013/516

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1079/120000 Üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08.05.2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461)

* Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 21/07/2017 Tarih 2013/ 242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) 27/07/2017 tarih ve 22143 yevmiyedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 7603/240000 ve 311/60000 hisseleri Üzerinde:

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 13. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 15/02/2013 Tarih 2013/65 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (01/03/2013-6366)

Beyan:

* Diğer Beyanların Tesis Diğer (Konusu: 2013/65 Esas sayılı Tedbir kararına göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş veya Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına devri halinde terkinin mevcuttur.) Tarih:10/02/2017 Sayı: 2013/516 (Başlama Tarihi: 2) İSTANBUL ANADOLU 30. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ (20/02/2017-5146)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 311/60000 hisse Üzerinde:

Şerh:

* İhtiyati Tedbir:İst.Anadolu 23.Asliye Hukuk Mah 2013/766 Esas (19/04/2013-12110)

* ihtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Çakmak Mah.2429 Ada 1 Parselin 13/2400 Hissesi,2426 Ada 1 Parselin 15/2400 Hissesi,2424 Ada 1 Parselin 8/2400 Hisseleri Davacılar Zekiye Şahin Alan,Hüseyin Erdemoğlu Vekili Tarafından Davalılar Adına Açılan Tapu İptali Ve Tescil Davası Sonuna Kadar 3. Kişilere Devir Ve Temlikinin Önlenmesi) (19.06.2014 - 21216)

2432 ada 8 parsel üzerinde;

Beyan:

* İstanbul Anadolu 11. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 02/05/2017 Tarih 2017/310 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-i Şuyu Davası Açılmıştır. (10/05/2017-14327)

* Diğer (Konusu: FESH-İ İHBARNAME SÖZLEŞMESİ VARDIR) Tarih: 20/10/2021 Sayı: 29622

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde;

***Beyan:**

Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(20/09/2012-24397)

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

4871 / 40000 hissesi üzerinde;

Şerh:

*İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/532 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012-22074)

*İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

*İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

2434 ada 2 parsel üzerinde;

Beyan:

* Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)

* İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 24/04/2017 Tarih 2017/317 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-i Şuyu Davası Açılmıştır. (15/05/2017-14804)

İrtifak:

3295 m² lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 114310/240000 Hissesi Üzerinde;

Beyan:

* Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiyelidir.

2437 ada 3 parsel üzerinde;

Beyan:

- * Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)
- * Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/542 E.) (04/03/2005-654)
- * İstanbul Anadolu 6.Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 11/01/2018 Tarih 2017/954 Es Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (02/02/2018-3100)
- * Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL ANADOLU 12.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 09/05/2022 tarih 2012/531 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile (2432 ada 6 parseldeki Sinpaş Gayr.Yatırım Ortaklığı AŞ adına kayıtlı 8754/240000 payın iptali, 2433 ada 6 parseldeki 1240/240000 payın iptali, 2432 ada 6 parsel deki 2072/240000 payın iptali, 2437 ada 3 parseldeki 18607/240000 payın iptali ile Ahmet oğlu Ali GÜR adına tapuya Tesciline ilişkin)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) 10.05.2022 - 21924)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 64742/240000 Hissesi Üzerinde;

Şerh:

Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL ANADOLU 12. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 09/05/2022 tarih 2012/533 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) *Tebliğ'in 22-1-c ve j maddeleri açısından irdelendiğinde, değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait hisseler üzerinde ipotek bulunmamakta olup, üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerlendirme konusu parsellerde müşterinin sahip olduğu hisselerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.*

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

2432 ada 5 parsel:

30187/60000 pay 25/05/2018 tarih 15731 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2432 ada 6 parsel:

84714/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İmar İşlemi, 12357/80000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması İşlemi, 7/9600 pay 09/07/2018 tarih 20586 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemi, 1497/100000 pay 15/11/2018 tarih 33411 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2432 ada 7 parsel:

1080059/8539104 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 1079/12000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 21580/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi yapılmıştır. 5429/240000 pay 8.12.2020 tarih 44839 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemi yapılmıştır.

2432 ada 8 parsel:

29226/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 17221/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 4871/40000 pay 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır. 45137/240000 pay 17.08.2022 tarih 38320 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemi yapılmıştır.

2433 ada 4 parsel:

192809/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İmar İşlemi, 6279/80000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşlemi, 26413/240000 pay 11/09/2019 tarih 27561 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2433 ada 5 parsel:

48089/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 23407/240000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 23407/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi, 20397/80000 pay 17/06/2019 tarih 17703 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2433 ada 6 parsel:

2251/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 6674/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 31/30000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 917/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 pay SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 7367/38400 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 pay 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi, 11533/45000 pay 21/06/2019 tarih 18392 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Bir. işlemi yapılmıştır.

2433 ada 7 parsel:

5987/80000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2434 ada 2 parsel:

114310/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İmar İşlemi, 4421/240000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi, 41011/240000 pay 09/05/2019 tarih 13943 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış+Birleştirme İşlemi yapılmıştır. 36383/120000 pay 11.06.2021 tarih 21995 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış İşlemi yapılmıştır.

2434 ada 11 parsel:

1361/9600 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2435 ada 4 parsel:

12637/60000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2435 ada 5 parsel:

6966431/12000000 pay 18/07/2018 tarih 21746 yevmiye ile SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. İşlemi yapılmıştır.

2435 ada 15 parsel:

56833/80000 pay 15/11/2018 tarih 33407 yevmiye ile SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. İşlemi, 93/2000 pay 06/12/2018 tarih 35541 yevmiye ile SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Trampa İşlemi yapılmıştır. yapılmıştır.

2437 ada 3 parsel:

132781/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; Değerleme konusu 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2435 ada 5 parsel, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4-5-6-7 parseller; 21.12.2015 tarih onanlı Ümraniye ilçesi Site Mahallesi, 37 Pafta 2435-2434 Adalar ve 2434 Adanın Güneyinde Yer Alan park alanının bir kısmına ilişkin Uygulama İmar Plan Değişikliği ve 21.06.2011-20.02.2022 tarih onanlı Ümraniye, Site Mahallesi, 37 Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Parsellere ait imar koşulları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

2433 ada 4 parsel, 2433 ada 5 parsel, 2433 ada 6 parsel, 2434 ada 2 parsel, 2435 ada 4 parsel, 2435 ada 5 parselde maksimum irtifa TEİAŞ'dan alınacak görüş doğrultusunda belirlenecektir.

2432 ada 5 parsel, 2432 ada 6 parsel, 2432 ada 7 parsel, 2432 ada 8 parsel 22.04.2016 tasdik tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Hattı Projesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

ADA	PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	FONKSİYON	EMSAL	H(MAX)
2432	5	5.918,68 m ²	KONUT	1,50	Yençok:20 kat
2432	6	5.210,90 m ²	KONUT	1,50	Yençok:20 kat
2432	7	5.336,94 m ²	KONUT	1,50	Yençok:20 kat
2432	8	6.187,41 m ²	KONUT	1,50	Yençok:20 kat
2434	2	7.272,30 m ²	KONUT	1,50	Yençok:20 kat
2435	5	6.059,59 m ²	KONUT	1,50	Yençok:20 kat
2437	3	1.179,41 m ²	TİCARET	1,50	Yençok:20 kat
2433	4	3.807,35 m ²	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI		Yençok:6 kat
2433	5	1.983,19 m ²	RESMİ KURUM ALANI		Yençok:6 kat
2433	6	2.821,16 m ²	SAĞLIK TESİS ALANI		Yençok:6 kat
2433	7	718,24 m ²	TEKNİK ALTYAPI ALANI		Yençok:6 kat

Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı

1. Donatı Alanları Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.
2. Planlama Alanı Bütününde İmar Kanunun 18. Maddesine Göre Uygulama Yapılacaktır.
3. Enerji Nakil Hatlarının Geçtiği Alanlarda Ve Trafo Merkezi Alanında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.
4. Enerji Nakil Hatlarının Geçtiği Alanlardaki Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Boyunca İlgili Kurulardan (Teiaş) Görüş Alınarak Uygulama Yapılacaktır.
5. İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İski) Görüşü Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
6. Planlama Alanı Bütününde Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılarak Uygulama Yapılacaktır.
7. Konut Ve Ticaret Alanlarında E=1.50 Ve Yençok=20 kat, kat yükseklikleri serbesttir. T.T. (20.02.2022)

8. Mevcut Binaların Bulunduğu Alanlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 1500 M2, Diğer Alanlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 M2'dir
9. Planlama Alanında Yapılacak Yapıların Avan Proje Onayları İlçe Belediyesi Tarafından Yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde Belirtilen Koşullara Haiz Yapıların Avan Proje Onayları İ.B.B Tarafından Yapılacaktır.
10. Doğal Zemin Kotunun Altında Ve Yol Cephelerinde Çekme Mesafelerinin Gerisinde Kalmak Kaydı İle Parsel Tamamında Bodrum Kat Yapılabilir. Doğal Zemin Kotu Üzerine Çıkan Kısımlarda Bodrum Katlarda Da Planda Verilen Çekme Mesafesine Uyulması Zorunludur.
11. Konut Alanlarında Yapılaşma Şartları İçinde Emsalin %5'ini Aşmamak Koşulu İle Konutların Zemin Katlarında Veya Maksimumu 2 Katlı Ayrı Yapı Şeklinde Günlük İhtiyaçları Karşılama Yönelik Ticari Ve Sosyal Birimler Yer Alabilir. Bu Alanlar Emsale Dahildir.
- 12. Parsellerin Birleşmesinin Teşvik Edilmesi Amacı İle Parsel Büyüklüğünde 10000 Metrekareye Ulaşıldığında %5, 20000 Metrekareye Ulaşıldığında %10 Emsal Arttırımı Yapılır.**
13. Planda Ticaret Lejandı İle Gösterilen Alanlarında; Günlük, Haftalık Gereksinimlere Yönelik Alışveriş Birimleri (Market, Lokanta, Restoran, Ezcane, Tuhafiye, Sağlık Vb.), Özel Hizmet Birimleri (Banka, Sigorta) Eğlence, Spor Ve Sosyal Aktivite Birimleri Yer Alabilir. Bu Alanlarda Ofis, Büro, Otel, Motel Yapıları Yer Alabilir. Konut Yapılamaz, Konaklama Birimleri Bağımsız Bölüm Şeklinde Yapılamaz.
14. Kamuya Terk Edilen Alanlarda Kamu Yararına Altyapı Amaçlı Teknik Kullanımlar (Trafo, Su Deposu, Arıtma Tesisi Vb.) Yer Alabilir.
15. Kamu Eline Geçen (Terk Edilen) Park Alanlarında Spor Tesisi Yapılabilir. Bu Tesislerin Konumları Ve Büyüklükleri Mimari Avan Projesine Göre Belirlenir. Ancak Bu Tesislerin Toplam İnşaat Alanı, Terk Edilen Park Alanların Büyüklüğü Üzerinden Kaks: 0,05'i Geçemez.
16. Plan Tasdik Sınırları İçinde Kalmak Ve Transfere Konu Parsel Maliklerin Muvafakati İle Parseller Arasında Emsal Transferi Yapılabilir.
17. Arazinin Engebeli Bölgelerinde Peyzaj Projesine Uygun Olarak Daha Verimli Kullanılmak Üzere Mevcut Binaların Oturduğu Alanlar Hariç Zemin Tanzimi Yapılabilir.
18. Bu Plan Notlarının Kapsamı Dışında Kalan Konularda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
19. Emsal Transferi Yoluyla Parsellerin Yapılaşma Değeri E=2,50'yi Aşamaz. Emsal Hakkının Tamamı Başka Parsellere Transfer Edilen Parsellerin Plan Değişikliği Yapılarak Donatı Alanı Haline Getirilmesi Ve Kamuya Terkini Zorunludur. Emsal Hakkı Transferi Yapılan Parsellerde, Parsellerin Yeni Oluşan Emsal Değerleri Plan Değişikliği Yapılarak Planlara İşlenmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılamaz.
20. Zorunlu Olan Hallerde İstanbul İmar Yönetmeliği'ne Göre Hesap Edilen Bloklar Arası Mesafelerde Maksimum 1 M. Azaltma Yapmaya Belediyesi Yetkilidir.
21. İskan Edilen Bodrum Katlar Emsale Dahildir.
22. Kentsel ve Sosyal altyapı alanlarında ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup yençok:6 kattır. T.T. (20.02.2022)

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

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

2432 ada 5-6-7-8, 2434 ada 2, 2437 ada 3, 2433 ada 4-5-6-7 numaralı parseller için hali hazırda onaylanmış her hangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Parsellerin fiziki sınırlarını belirleyici bir unsur bulunmamaktadır. Yapılan gözlemler neticesinde parsellerin bir kısmı üzerinde hisse sahiplerinin geçmiş dönemde kullanmış oldukları yapıların büyük çoğunluğunun yıkılmış olduğu ve parseller üzerinde az sayıda konut binalarının olduğu görülmüştür.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. 2432 ada 6 ve 7 parseldeki yapılar için tapu riskli yapı şerhi konulmuş olup, bu yapılar 6306 Sayılı Yasa gereği yıkılacak yapılardır. Parseller üzerindeki binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerleme çalışması kapsamının dışındadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. 2432 ada 6 ve 7 parseldeki yapılar için tapu riskli yapı şerhi konulmuş olup, bu yapılar 6306 Sayılı Yasa gereği yıkılacak yapılardır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Taşınmazlar proje niteliğinde değildir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4-5-6-7 parseller olup "ARSA" niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Ümraniye İlçesi Site Mahallesi'nde yer almaktadır. Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı'nın kuzey doğusunda konumlanmaktadır. Parsellerin batı ve güneybatısında Şenol Güneş Bulvarı, kuzeybatısında Cevahir Caddesi, doğusunda E-80 yolu-TEM Otoyolu bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

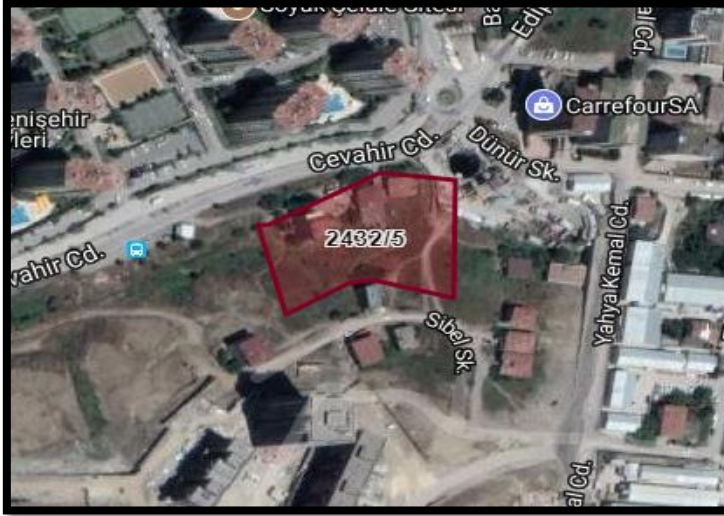
Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile veya Taşınmaza D-100 veya otoyol bağlantısı kullanılarak Ümraniye-Tem bağlantısı yönünden Cevahir Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7,2km mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri



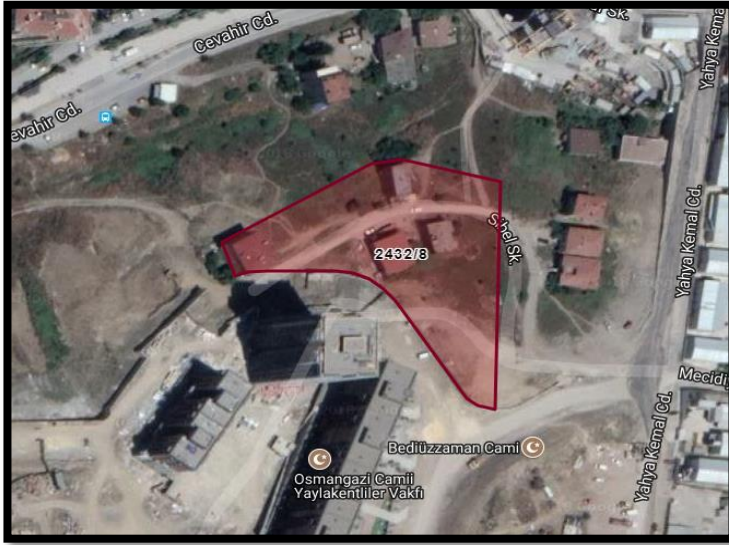
2432 Ada 5 Parsel: 5.918,68 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2432 Ada 6 Parsel: 5.210,9 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2432 Ada 7 Parsel: 5.336,94 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2432 Ada 8 Parsel: 6.187,41 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



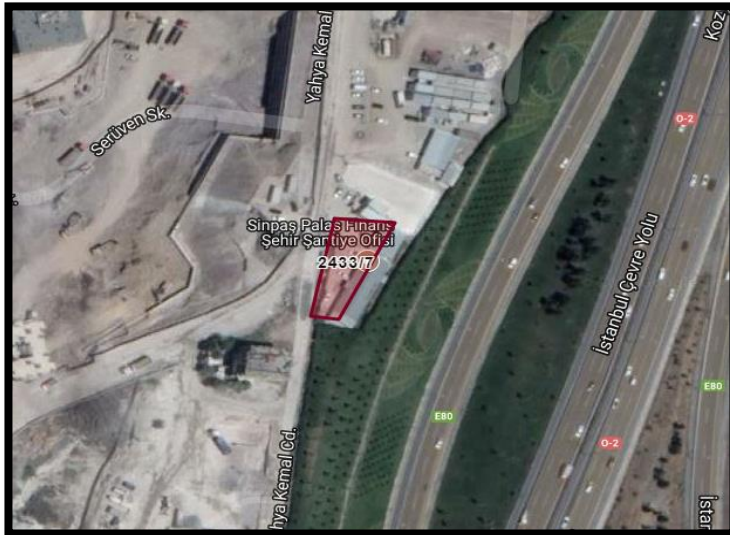
2433 Ada 4 Parsel: 3.807,35 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



2433 Ada 5 Parsel: 1.983,19m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



2433 Ada 6 Parsel; 2.821,16 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



2433 Ada 7 Parsel; 718,24 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



2434 Ada 2 Parsel; 7.272,30 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



2437 Ada 3 Parsel; 1.179m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.

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

Ümraniye nüfusu 2023 yılına göre 732.760. Bu nüfusun, 361.098'i erkek ve 362.662'si kadın kadın oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,05 erkek, %49,95 kadındır.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

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

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

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

Ümraniye nüfusu 2023 yılına göre 732.760. Bu nüfusun, 361.098'i erkek ve 362.662'si kadın kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,05 erkek, %49,95 kadındır.



Harita 2 - Ümraniye'nin Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

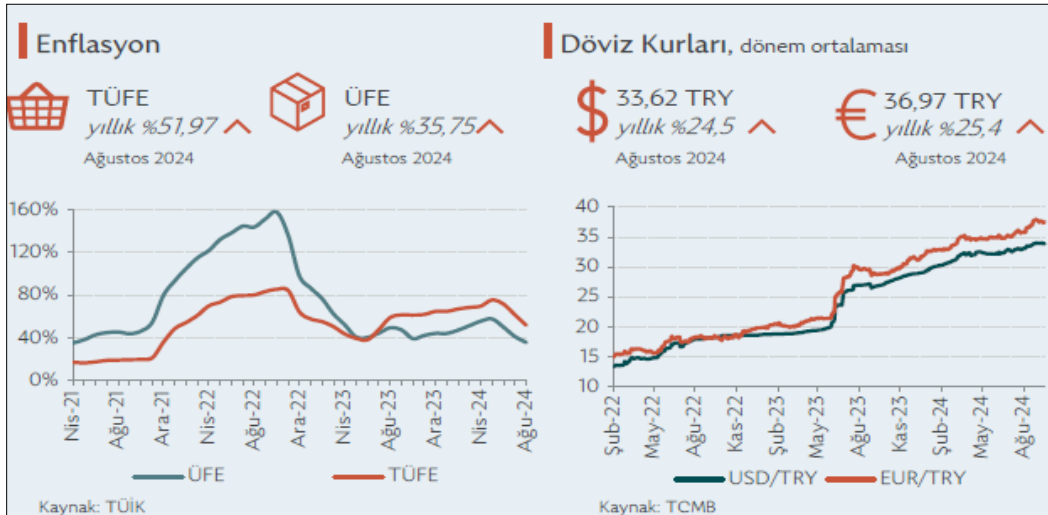
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının 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)

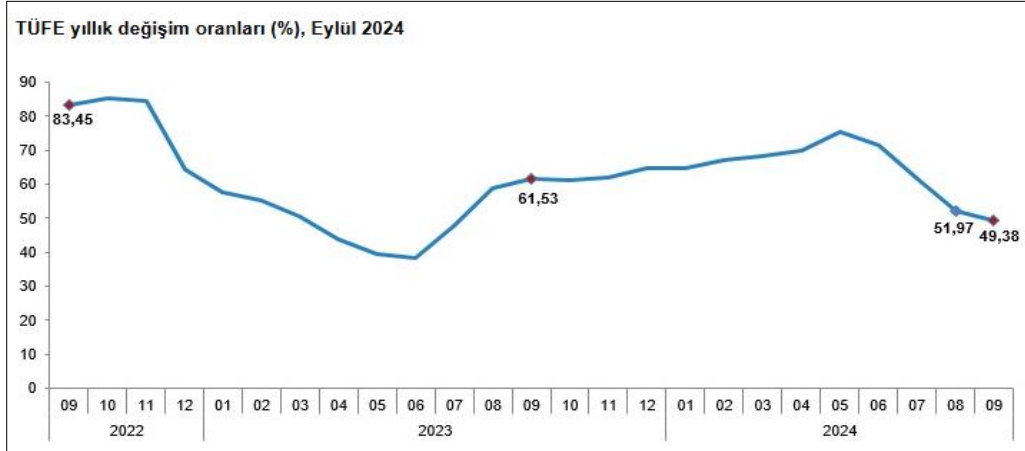
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		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 enflasyonunun 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 öngörülerini 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 seyrin 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 ayrılan 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 açığı 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 gerçekleştirmeler 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.

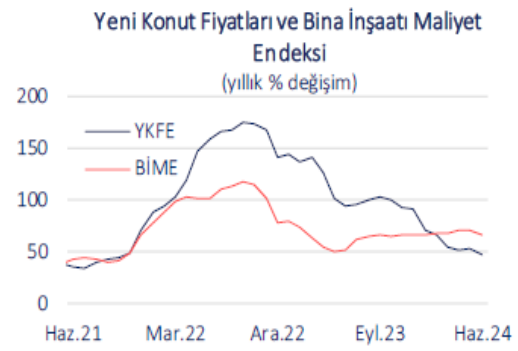
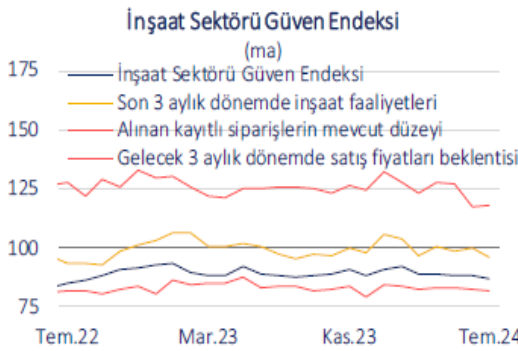
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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.

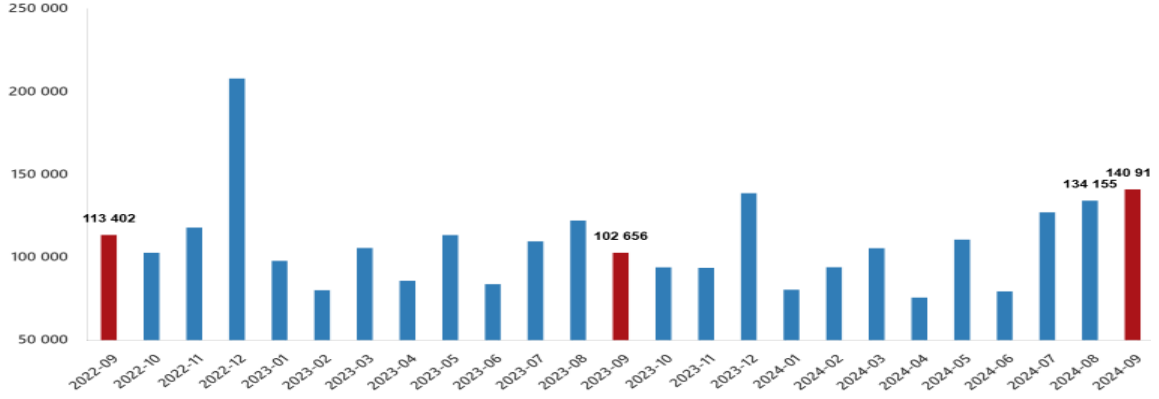
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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.

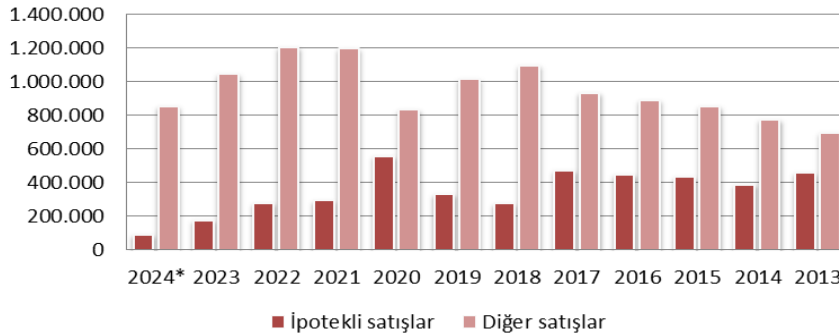
Konut satışı, Eylül 2024
(Adet)



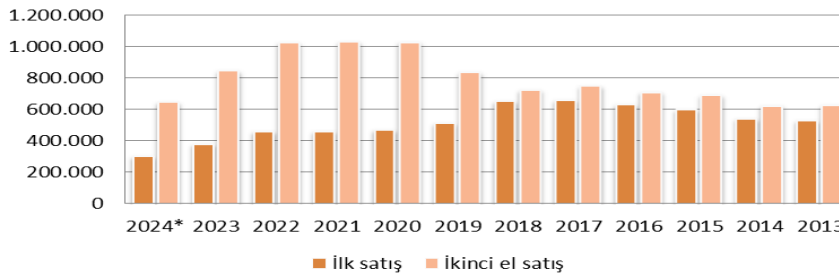
Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılar 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 yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.

Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları



Yıllara Göre Konut Satışları



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

Ağustos'tan Eylül'e 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 Eylül'de 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 kiralari 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.

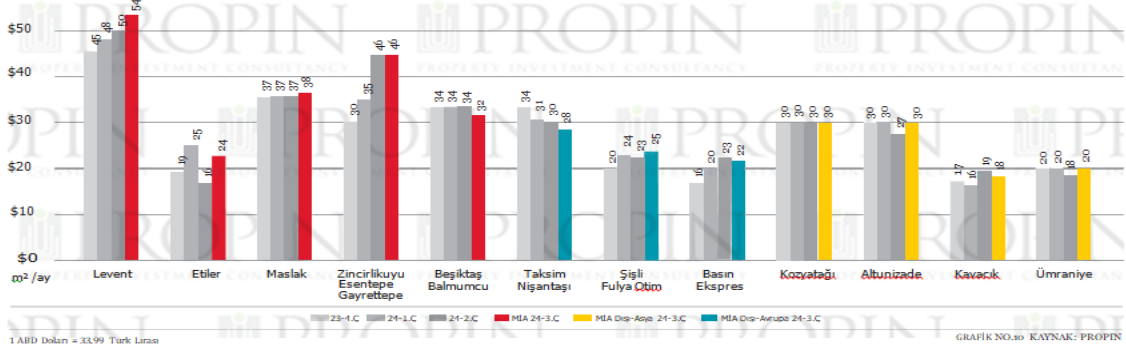
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

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 BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN "EN YÜKSEK KİRA" LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



1 ABD Doları = 33,99 Türk Lirası

GRAFİK NO:80 KAYNAK: PROPIN

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.

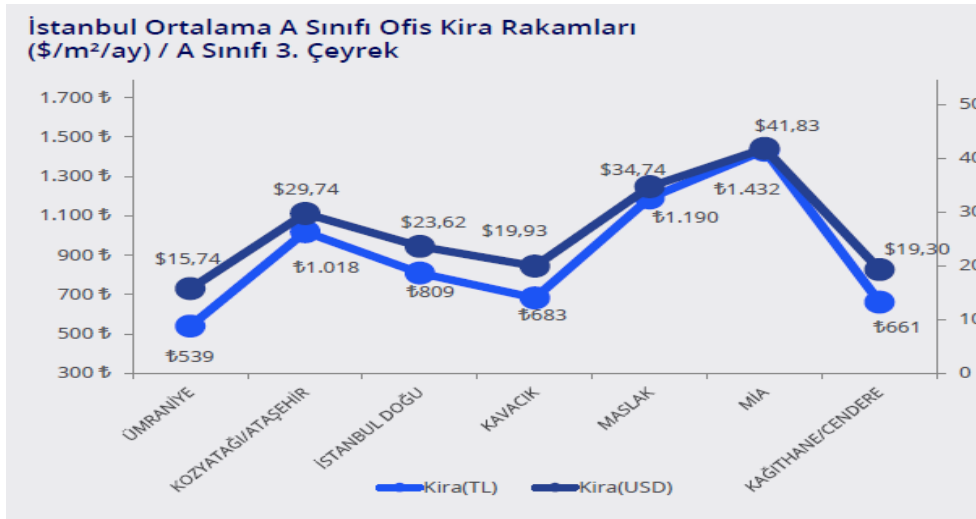
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari 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	806,15-TL	23,55-USD	6,05%
Asya Stok	Asya Ortalama Kira (m²/ay)	Asya Ortalama Kira (m²/ay)	Asya Boşluk Oranı
1.633.586	1.196,75-TL	34,90-USD	12,04%
Avrupa Stok	Avrupa Ortalama Kira (m²/ay)	Avrupa Ortalama Kira (m²/ay)	Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403	1.051,12-TL	30,70-USD	9,83%
Toplam İstanbul Stok	İstanbul Ortalama Kira (m²/ay)	İstanbul Ortalama Kira (m²/ay)	Toplam İstanbul Boşluk Oranı



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Arsa niteliklidirler.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumlandıkları.
- * 2433 ada 4-5-6-7 parseller hariç imarlı parseller olup, imarlı yollara cephelidir.
- * Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Hisseli mülkiyetlerdir.
- * 2433 ada 4-5-6-7 parseller kamusal alan imarlıdır.
- * Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır. Projeksiyon değerinin tesbitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Emsal Haritası



Konut Emsalleri

*

SARPAN FİNANSPARK



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Promes Real Estate 0 (534) 960 71 31	1+1 21. kat	68m²	7.150.000 TL	105.147 TL/m²
Keller Williams Karma Gayrimenkul 0 (532) 445 80 70	1+1 10. kat	65m²	6.500.000 TL	100.000 TL/m²
Ortalama				102.631,58 TL/m²

* ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmıştır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
kw Cadde2 0 (553) 533 03 13	1+1 27. kat	103m²	11.800.000 TL	114.563 TL/m²
Hüryap Ataşehir 0 (533) 343 65 65	2+1 17. kat	159m²	16.000.000 TL	100.629 TL/m²
Ortalama				106.106,87 TL/m²

* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 7 yıllıktır. 80m²-342m² arasında değişen 2+1, 3+1, 4+1 dairelerden oluşmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Goal 0 (555) 611 20 16	3+1 24. kat	120m ²	9.250.000 TL	77.083 TL/m ²
Turyap Batışehir 0 (532) 235 03 32	3+1 Bahçe katı	190m ²	15.500.000 TL	81.579 TL/m ²
Ortalama				79.838,71 TL/m²

* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Tam Nokta Ataşehir 0 (543) 322 65 90	3+1 5. kat	206m ²	23.500.000 TL	114.078 TL/m ²
Barış Örenk Gayrimenkul 0 (530) 228 90 90	1+1 7. kat	70m ²	7.200.000 TL	102.857 TL/m ²
KW Kent 0 (554) 494 10 10	2+1 27. kat	100m ²	13.850.000 TL	138.500 TL/m ²
Mungan Gayrimenkul 0 (532) 740 31 68	3+1 5. kat	164m ²	23.500.000 TL	143.293 TL/m ²
Ortalama				126.018,52 TL/m²

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 bloktan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 44m² - 258 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Nihal Ünal Real Estate 0 (532) 628 21 58	1+1 24. kat	78m ²	10.500.000 TL	134.615 TL/m ²
Nihal Ünal Real Estate 0 (532) 628 21 58	1+1 22. kat	91m ²	11.000.000 TL	120.879 TL/m ²
Wen Gayrimenkul A.Ş. 0 535 647 27 47	2+1 30 kat üzeri	130m ²	18.250.000 TL	140.385 TL/m ²
Ortalama				132.943,14 TL/m²

6 UPHILL COURT / TOWERS



Batı Ataşehir'de hayata geçirilen projelerinden biri olan Uphill Court Ataşehir,Batı Ataşehir'in en yüksek noktasında toplam 100.000 m² 'lik alanda yükseliyor. 20 blok, 1.742 daire ve towers ile 60 m² 'den 400 m² 'ye kadar değişen farklı daire tiplerinin yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Satılık	Kat	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Batışehir 0 (532) 235 03 32	3+1 19. kat	140m ²	17.500.000 TL	125.000 TL/m ²
Keller Williams 0 (532) 445 80 70	4+1 13. kat	200m ²	21.200.000 TL	106.000 TL/m ²
Ataşehir Diamond Gayrimenkul 0 (546) 740 76 77	4+1 Zemin kat	196m ²	23.500.000 TL	119.898 TL/m ²
Lobby Gayrimenkul 0 (531) 011 78 78	1+1 15. kat	70m ²	7.000.000 TL	100.000 TL/m ²
				112.724 TL/m²

* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m² alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M² büyüklükleri 32m² - 200 m² arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Polat Gayrimenkul 0 (535) 284 40 90	1+1 18. kat	68m ²	6.450.000 TL	94.853 TL/m ²
City Denge Team 0 (533) 713 10 76	2+1 3. kat	102m ²	9.320.000 TL	91.373 TL/m ²
Taş Gayrimenkul 0 (535) 468 24 97	3+1 13. kat	145m ²	14.500.000 TL	100.000 TL/m ²
Ortalama				96.095,24 TL/m²

Değerleme Konusu Projeden Emsaller

1 Profive

Tel 0 (533) 018 70 63

Koru Aura etabında 5. katta konumlu 3+1, 137 m² olarak pazarlanan daire 23.000.000 TL bedel ile satılıktır. İnşaat devam etmektedir.

SATILIK	137 .-M ²	23.000.000 .-TL	167.883 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Rightland Real Estate

Tel 0 (532) 478 57 41

Koru Aura etabında 2. katta konumlu 2+1, 169 m² olarak pazarlanan daire 22.950.000 TL bedel ile satılıktır. İnşaat devam etmektedir.

SATILIK	169 .-M ²	22.950.000 .-TL	135.799 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Platin Real Estateam

Tel 0 (533) 296 04 08

Koru Aura etabında 3.katta konumlu 3+1, 140 m² olarak pazarlanan daire 21.000.000 TL bedel ile satılıktır. İnşaat devam etmektedir.

SATILIK	140 .-M ²	21.000.000 .-TL	150.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Dükkan Emsalleri

1 Hüryap Ataşehir

Tel 0533 343 65 65

Nidakule Kuzey Ataşehir projesinde zemin katta konumlu 185 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 56.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	185 .-M ²	56.000.000 .-TL	302.703 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Turklink Teknoloji Mülk Yönetimi

Tel 0501 105 19 99

Nidakule Kuzey Ataşehir projesinde zemin katta konumlu 360 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan 65.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	360 .-M ²	65.000.000 .-TL	180.556 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Ataşehir Asedas Emlak

Tel 0535 705 51 65

Sarphan Finanspark projesinde konumlu 239 m² alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan 39.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	239 .-M ²	39.000.000 .-TL	163.180 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Ataşehir Asedas Emlak

Tel 0535 705 51 65

Sarphan Finanspark projesinde konumlu 339 m² alanlı olarak pazarlanan depolu ve asma katlı dükkan 51.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	339 .-M ²	51.000.000 .-TL	150.442 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Finansşehir Expert

Tel 0539 273 07 96

Finansşehir projesinde konumlu 170 m² alanlı olarak pazarlanan depolu ve asma katlı dükkan 25.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	170 .-M ²	25.000.000 .-TL	147.059 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 Finansşehir Expert

Tel 0539 273 07 96

Finansşehir projesinde konumlu 36 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan 16.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	36 .-M ²	16.000.000 .-TL	444.444 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

Arsa Emsalleri



1 Wen Gayrimenkul A.Ş.

Tel 0 (533) 049 14 65

Taşınmazların yakınında İstiklal Mahallesinde 3004. Cadde üzerinde 2385 ada 2 parselde konumlu 260 m2 kullanım alanına sahip arsa 32.000.000 TL bedel ile satılıktır. Ticari+konut alanında kalmakta olup Emsal: 2,50 yapılaşma şartları bulunmaktadır.

SATILIK	260 .-M ²	32.000.000 .-TL	123.077 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Sahibinden

Tel 0 (532) 257 94 94

Taşınmazların yakınında Çakmak Mahallesi'nde Atay Caddesi üzerinde 458 ada 21 parselde konumlu 304 m2 kullanım alanına sahip arsa 53.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konut alanında kalmakta olup 4 kat, ayırık nizam yapılaşma şartları bulunmaktadır. Parsel üzerinde 2 katlı eski bina bulunmaktadır.

SATILIK	304 .-M ²	53.000.000 .-TL	174.342 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 D\$K Gayrimenkul

Tel 0 (535) 681 70 90

Küçükbakkalköy Mahallesi'nde 1923 ada 1, 2, 6, 7 parsellerde konumlu toplam 932 m2 kullanım alanına sahip arsa 140.000.000 TL bedel ile satılıktır. Ticaret alanında kalmakta olup Emsal:1,80, Yençok:15 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

SATILIK	932 .-M ²	140.000.000 .-TL	150.215 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

4 Hakan Ürün

Tel 0 531 573 37 03

Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlu toplam 470 m2 kullanım alanına sahip arsa 67.000.000 TL bedel ile satılıktır. Ticaret alanında kalmakta olup Emsal:1,80, Yençok:15 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

SATILIK	470 .-M ²	67.000.000 .-TL	142.553 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Hakan Ürün

Tel 0 531 573 37 03

Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlu toplam 1200 m2 kullanım alanına sahip arsa 175.000.000 TL bedel ile satılıktır. Ticaret alanında kalmakta olup Emsal:1,80, Yençok:15 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

SATILIK	1200 .-M ²	175.000.000 .-TL	145.833 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

7 Reform Real Estate

Tel 533 722 16 55

Taşınmazlar ile aynı mahallede 347 ada 8 parselde konumlu 450 m2 kullanım alanına sahip arsa 25.000.000 TL bedel ile satılıktır. Planda kamusal eğitim alanında kalmaktadır. Uzun süredir satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	450 .-M ²	25.000.000 .-TL	55.556 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek konu parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Bölgedeki konut-ofis-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (ARSA-TL) (2432 ADA 5 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:5
SATIŞ FİYATI		32.000.000	53.000.000	140.000.000	67.000.000	175.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				-
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	5.918,68	260	304	932	470	1.200
BİRİM M² DEĞERİ		123.077	174.342	150.215	142.553	145.833
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-10%	-15%	-10%
İMAR KOŞULLARI	E:1,50	E:2,50	E:1,50	E:1,80	E:1,80	E:1,80
TARİFLERİNE KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	-10%	-10%	-10%
FONKSİYON	Konut	Ticaret+Konut	Konut	Ticaret	Ticaret	Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	-20%	-20%	-20%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE GELİŞTİRMEYE UYGUN-HİSSELİ					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	20%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	0%	-20%	-25%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	120.700	85.620	174.342	120.172	106.915	116.667

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FİNANS	VARYAP MERİDİAN	METROPOL İSTANBUL	ANDROMEDA GOLD	FİNANSŞEHİR Emsal 1
SATIŞ FİYATI		7.150.000	23.500.000	18.250.000	16.000.000	23.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	68	164	130	159	137
BİRİM M² DEĞERİ		105.147	143.293	140.385	100.629	167.883
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	15%	10%	15%	10%
NİTELİĞİ	Konut					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%	15%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	15%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER	İnşaat Başlamamış					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	10%	10%	35%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	148.400	126.176	157.622	154.423	135.849	167.883

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		56.000.000	65.000.000	39.000.000	51.000.000	25.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				-
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	185	360	239	339	170
BİRİM M² DEĞERİ		302.703	180.556	163.180	150.442	147.059
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	10%	10%	10%	5%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu ve Asma Katlı Dükkan	Depolu ve Asma Katlı Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	15%	20%	20%
KAT		Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	İnşaat					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Başlamamış	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	10%	10%	15%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	197.100	272.432	198.611	179.498	173.009	161.765

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, gayrimenkul piyasasında en çok talep gören ve fiyat endeksi en hızlı değişen bölgelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Ataşehir ve Ümraniye sınırları içerisinde yer alan Finans Merkezi Bölgesi son on yıl içerisinde şehrin önemli bir cazibe merkezi haline gelmiş olup bu süre içerisinde bölgedeki gayrimenkul projeleri yatırımcılarına büyük gelirler sağlamıştır. Ülkenin en hızlı prim yapmış bölgelerinden biri olan Ataşehir Bölgesinin bu hızlı yükselişinin arkasında düzenli yapılaşma, lüks ve prestijli konut projeleri ve en önemlisi Finans Merkezi kararı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 100.000- 200.000 TL/m² aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür.

Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 80.000.-TL ile 170.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 150.000 - 500.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan veş adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

2433 ada 4 parsel Sosyo Kültürel Tesis Alanında, 2433 Ada 5 parsel Resmi Kurum Alanında, 2433 ada 6 parsel Sağlık Tesis Alanında, 2433 ada 7 parsel Teknik Alt Yapı Alanında yer almaktadır. Kamusal parsel niteliğinde olan söz konusu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu durum dikkate alınarak birim m² değeri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN VE SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU						
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değer
2432	5	5.918,68 m ²	120.700 TL/ m ²	714.385.000 TL	3.345,48 m ²	403.800.168 TL
2432	6	5.210,90 m ²	120.700 TL/ m ²	628.956.000 TL	3.822,93 m ²	461.428.328 TL
2432	7	5.336,94 m ²	120.700 TL/ m ²	644.169.000 TL	3.390,97 m ²	409.290.068 TL
2432	8	6.187,41 m ²	120.700 TL/ m ²	746.820.000 TL	4.390,38 m ²	529.918.578 TL
2434	2	7.272,30 m ²	120.700 TL/ m ²	877.767.000 TL	5.802,60 m ²	700.373.947 TL
2437	3	1.179,41 m ²	130.600 TL/ m ²	154.031.000 TL	318,16 m ²	41.551.146 TL
2433	4	3.807,35 m ²	24.700 TL/ m ²	94.042.000 TL	3.776,56 m ²	93.281.435 TL
2433	5	1.983,19 m ²	24.700 TL/ m ²	48.985.000 TL	1.276,30 m ²	31.524.705 TL
2433	6	2.821,16 m ²	24.700 TL/ m ²	69.683.000 TL	1.346,33 m ²	33.254.566 TL
2433	7	718,24 m ²	24.700 TL/ m ²	17.741.000 TL	569,04 m ²	14.055.603 TL
TOPLAM DEĞER (-TL)		40.435,58 m ²		3.996.579.000 TL	28.038,75 m ²	2.718.478.544 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ						2.718.478.544 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)						2.718.479.000 TL

* 2437 ada 3 parsel ticari imarlı olup, konut parsellerine göre birim m² değerleri daha yüksek takdir edilmiştir.

* 2433 ada 4-5-6-7 parseller kamusal alan imarlı olup, birim m² değeri takdir edilirken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parseller için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Potansiyel Değer Analizi (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu diğer 10 adet parsel için Ümraniye Belediyesi'nden alınan imar durumu bilgilerine istinaden emsal inşaat alanları hesaplanmış ve toplam satılabilir alanlar öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar için hesaplanan inşaat alanı bilgileri aşağıdaki gibidir:

ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	İLAVE ORANI	SATILABİLİR ALAN
2432	5	KONUT	5.918,68 m ²	1,50	8.878,02 m ²	2,15	12.725,16 m ²
2432	6	KONUT	5.210,90 m ²	1,50	7.816,35 m ²	2,15	11.203,44 m ²
2432	7	KONUT	5.336,94 m ²	1,50	8.005,41 m ²	2,15	11.474,42 m ²
2432	8	KONUT	6.187,41 m ²	1,50	9.281,12 m ²	2,15	13.302,93 m ²
2434	2	KONUT	7.272,30 m ²	1,50	10.908,45 m ²	2,15	15.635,45 m ²
2437	3	TİCARET	1.179,41 m ²	1,50	1.769,12 m ²	1,98	2.335,23 m ²
2433	4	KAMUSAL	3.807,35 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²
2433	5	KAMUSAL	1.983,19 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²
2433	6	KAMUSAL	2.821,16 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²
2433	7	KAMUSAL	718,24 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²

* Emsal İnşaat Alanları hesaplanırken parseller ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Parsellere ait hali hazırda herhangi bir tevhid işleminin yapılmamış olması nedeni ile tamamında imar durumunda belirtilmiş olan Emsal=1.50 olarak kabul edilmiştir.

*Konut imarlı parseller için satılabilir alanın arsa alanının ortalama 2,15 katsayısına tekabül ettiği, ticari arsalarda ise bu katsayının ortalama 1,98 e tekabül ettiği görülmüştür.

KONUT İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 5
TOPLAM ARSA ALANI	: 29.926,23 m ²
TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI	: 44.889,35 m ²
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	: 64.341,39 m ²

TİCARET İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 1
TOPLAM ARSA ALANI	: 1.179,41 m ²
TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI	: 1.769,12 m ²
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	: 2.335,23 m ²

KAMUSAL İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 4
TOPLAM ARSA ALANI	: 9.329,94 m ²

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 3 yılın ortalaması yaklaşık %20 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazların hisseli olması, henüz üzerlerinde proje geliştirilmemiş olması, uzun vadeli yatırım olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 20,00 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 6,00 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 6,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 26,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %26,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Projenin 60 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış ve her dönem 1 takvim yılı olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek projede yer alacak bağımsız birimlerin toplam satışa esas konut alanı 64.341,39 m², ticaret alanı 2.335,23 m² 'dir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu konut ünitelerinin ilk yıl satış birim m² değeri ortalama 148.400.-TL olarak öngörülmüş gelecek dönemlerde %35 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir. Ticari parselde ilk yıl satış birim m² değerinin 197.100.-TL olacağı gelecek dönemlerde %35 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

* İndirgeme oranı %26,00 olarak kabul edilmiştir.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek kat karşılığı oranının Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından % 40 olarak yapıldığı ancak, güncel piyasada bu oranların %50 civarında olacağı kanaati oluşmudur. Nakit akışında piyasa verilerine yer verilerek kat karşılığı oranı %50 olarak öngörülmüştür. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

10 ADET PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Konut İmarlı Arsa Alanı	29.926,23m ²	Emsal / KAKS	1,50
Ticaret İmarlı Arsa Alanı	1.179,41m ²	Emsal / KAKS	1,50
Kamusal Alan İmarlı Arsa Alanı	9.329,94m ²	Emsal / KAKS	
Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı =	44.889,35m²	Toplam Ticari Emsal İnşaat Alanı=	1.769,12
		Konut	Ticaret
Satışa Esas Alanı		64.341,39m²	2.335,23m²

NAKİT AKIŞI							
YATIRIM SÜRECİ	60						
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ							
Konut Satışları Yıllara Dağılım Oranı	100,00%	40,00%	35,00%	10,00%	10,00%	5,00%	
Satılan Konut Brüt Alan		25.737	22.519	6.434	6.434	3.217	64.341
Ortalama Konut Birim Satış Fiyatı		148.400	200.340	270.459	365.120	492.912	
Konut Satış Geliri		3.819.305.178	4.511.554.241	1.740.170.922	2.349.230.744	1.585.730.752	
Nakit Akım		3.819.305.178 TL	4.511.554.241 TL	1.740.170.922 TL	2.349.230.744 TL	1.585.730.752 TL	14.005.991.836 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		8.174.238.046 TL					
İNDİRGEME ORANI	25,50%	26,00%	26,50%				
Ticari Satışları Yıllara Dağılım Oranı	100,00%	10,00%	10,00%	20,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Ticari Brüt Alan		234	234	467	701	701	2.335
Ortalama Ticari Birim Satış Fiyatı		197.100	256.230	333.099	433.029	562.937	
Ticari Satış Geliri		46.027.419	59.835.644	155.572.675	303.366.717	394.376.732	
Nakit Akım		46.027.419 TL	59.835.644 TL	155.572.675 TL	303.366.717 TL	394.376.732 TL	959.179.188 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		396.533.748 TL					
İNDİRGEME ORANI	25,50%	26,00%	26,50%				

	KONUT ARSALARI	TİCARİ ARSALAR
Kat Karşılığı Oranı	50%	50%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	4.087.119.023	198.266.874
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	3.678.407.121	178.440.187
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)	122.916 TL/ m ²	151.296 TL/ m ²

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE 10 ADET PARSELİN DEĞERİ							
ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	PARSELİN DEĞERİ	SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN	SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARİTMETİK DEĞER
2432	5	KONUT	5.918,68 m ²	122.916 TL/ m ²	727.499.000 TL	3.345,48 m ²	411.212.747 TL
2432	6	KONUT	5.210,90 m ²	122.916 TL/ m ²	640.502.000 TL	3.822,93 m ²	469.898.955 TL
2432	7	KONUT	5.336,94 m ²	122.916 TL/ m ²	655.994.000 TL	3.390,97 m ²	416.803.399 TL
2432	8	KONUT	6.187,41 m ²	122.916 TL/ m ²	760.531.000 TL	4.390,38 m ²	539.647.447 TL
2434	2	KONUT	7.272,30 m ²	122.916 TL/ m ²	893.881.000 TL	5.802,60 m ²	713.231.374 TL
2437	3	TİCARET	1.179,41 m ²	151.296 TL/ m ²	178.440.000 TL	318,16 m ²	48.135.677 TL
2433	4	KAMUSAL	3.807,35 m ²	24.700 TL/ m ²	94.042.000 TL	3.776,56 m ²	93.281.435 TL
2433	5	KAMUSAL	1.983,19 m ²	24.700 TL/ m ²	48.985.000 TL	1.276,30 m ²	31.524.705 TL
2433	6	KAMUSAL	2.821,16 m ²	24.700 TL/ m ²	69.683.000 TL	1.346,33 m ²	33.254.566 TL
2433	7	KAMUSAL	718,24 m ²	24.700 TL/ m ²	17.741.000 TL	569,04 m ²	14.055.603 TL
TOPLAM DEĞER (-TL)			40.435,58 m ²		4.087.298.000 TL/ m ²	28.038,75 m ²	2.771.045.909 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (TL)							2.771.045.909 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)							2.771.046.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

10 ADET PARSELİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ	3.996.579.000 TL
10 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ	2.718.479.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

10 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	4.087.298.000 TL
10 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	2.771.046.000 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında alınan ruhsatlar göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile piyasa yaklaşımı yönteminde değere ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parseller üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerleme çalışması kapsamının dışındadır. Taşınmazların her biri için münferit değerler rapor içerisinde belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş güncel bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup paylaşım oranları öngörülmüştür.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, bir kısmı üzerinde arsa hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binaları bulunduğu görülmüştür. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar iş bu değerleme çalışması kapsamının dışındadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

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

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında
6.5.9 - 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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamakta olup, parsellerin bazılarında diğer hissedarlara ait konut tipi ruhsatsız binalar yer almaktadır. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerlendirme çalışması kapsamının dışındadır. 10 adet parselde müşterinin sahip olduğu hisselerin "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bulunmasında bir engel bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 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." denilmekte olup, 2433 ada 5 parsel üzerinde yer alan 1978 tarihli pay kuponu lehine ipotek şerhi çok eski tarihli olup geçerliliği bulunmamaktadır. Terkin edilmesi önerilmektedir.

Tebliğin 22-1-j maddesinde “Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.” denilmektedir. Rapor’un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait olan hisselerin bir kısmı üzerinde ihtiyati tedbir şerhleri bulunmaktadır. Bu şerhler müşterinin söz konusu hisseleri üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerhler söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, hisselerin devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu hisselerin portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar hisseli mülkiyet olup ortaklığın giderilmesi, izale-i şuyu davalarına ilişkin şerhler bulunmaktadır. Hisseli mülkiyetin giderilmesi için konulan şerhler, söz konusu hisselerin portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

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, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu taşınmazların **10 ADET TAŞINMAZIN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ**

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

2.718.479.000 .-TL

(İki Milyar Yedi Yüz On Sekiz Milyon Dört Yüz Yetmiş Dokuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.990.326.900 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

10 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.718.479.000	2.990.326.900

Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Mevcut Değeri (.-TL)	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Aritmetik Değer
2432	5	5.918,68 m ²	120.700 TL/ m ²	714.385.000 TL	3.345,48 m ²	403.800.168 TL
2432	6	5.210,90 m ²	120.700 TL/ m ²	628.956.000 TL	3.822,93 m ²	461.428.328 TL
2432	7	5.336,94 m ²	120.700 TL/ m ²	644.169.000 TL	3.390,97 m ²	409.290.068 TL
2432	8	6.187,41 m ²	120.700 TL/ m ²	746.820.000 TL	4.390,38 m ²	529.918.578 TL
2434	2	7.272,30 m ²	120.700 TL/ m ²	877.767.000 TL	5.802,60 m ²	700.373.947 TL
2437	3	1.179,41 m ²	130.600 TL/ m ²	154.031.000 TL	318,16 m ²	41.551.146 TL
2433	4	3.807,35 m ²	24.700 TL/ m ²	94.042.000 TL	3.776,56 m ²	93.281.435 TL
2433	5	1.983,19 m ²	24.700 TL/ m ²	48.985.000 TL	1.276,30 m ²	31.524.705 TL
2433	6	2.821,16 m ²	24.700 TL/ m ²	69.683.000 TL	1.346,33 m ²	33.254.566 TL
2433	7	718,24 m ²	24.700 TL/ m ²	17.741.000 TL	569,04 m ²	14.055.603 TL
TOPLAM DEĞER (.-TL)		40.435,58 m ²		3.996.579.000 TL	28.038,75 m ²	2.718.478.544 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ						2.718.478.544 TL
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)						2.718.479.000 TL

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 409558

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

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