

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ
ÇAKMAK MAHALLESİ 2435 ADA 17 PARSELDE
YER ALAN SİNPAŞ FİNANŞEHİR TİME VE PARK
PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

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-2410084
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÜMRANİYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 2435 ADA 17 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK VE TİME PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ YAHYA KEMAL CADDESİ (2435 ADA 17 PARSEL) ÜMRANİYE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı(Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme 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**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Değer Listesi
- Ek 3** - Mülkiyet Listesi
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Tapu Suretleri (Kopya)

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, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 11.11.2024 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Sinpaş Finansşehir Park ve Time projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 11.11.2024 tarihli stok kayıtlarına istinaden, Sinpaş Park&Time projesinde yer alan yer alan bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2410084 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 11.11.2024 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan yer alan bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Gizem GEREGÜL EVLEK, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT raporda 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 SPK mevzuatı kapsamında 3 adet rapor hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda değerlendirme konusu taşınmaz bölgedeki diğer parsellerle birlikte raporlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1707014-REV	SNP-1910075	SNP-2310011
Rapor Tarihi	2.10.2017	27.12.2019	5.01.2024
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİNDE YER ALAN; 18 ADET PARSEL, 1 ADET KAT İRTİFAKI KURULMUŞ PARSEL VE 3 ADET RUHSAT VE PROJESİ ONAYLANMIŞ PARSEL	ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 2435 ADA 17 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ TİME VE PARK PROJESİ	ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAHALLESİ 2435 ADA 17 PARSELDE YER ALAN SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK VE TİME PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Gizem GEREGUL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	479.334.629	344.920.000	389.057.510

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANIYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	FİNANSKENT
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2435
Parsel No	:	17
Alanı (m ²)	:	29.870,76
Vasfı	:	1 Adet 38 Katlı 4 Adet 16 Katlı 3 Adet 7 Katlı 1 Adet 8 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	
Sahibi	:	
Blok No	:	
Kat No	:	
Bağ.BI.No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 3-4.12.2024 tarihli takbis belgeleri Sinpaş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar:

-KM ne Çevrilmiştir. 19.9.2024 tarih ve 38348 yevmiye no ile.
-KM ne Çevrilmiştir. 18.12.2023 tarih ve 53343 yevmiye no ile.
- Yönetim Planı: 26/12/2019 30.12.2019 tarih ve 44336 yevmiye no ile.

Şerhler:

- 281,04 m2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı.
- 748,60 m2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye no ile.
- 592,07 m2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı. 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye no ile.
- 1608,65 m2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı. 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye no ile.

- 0,01 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 238,84 m2 trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıl müddetle 1 kuruş bedelle kira şerhi vardır. 30.01.2020 tarih ve 4458 yevmiye no ile.

(Söz konusu şerh kurumun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

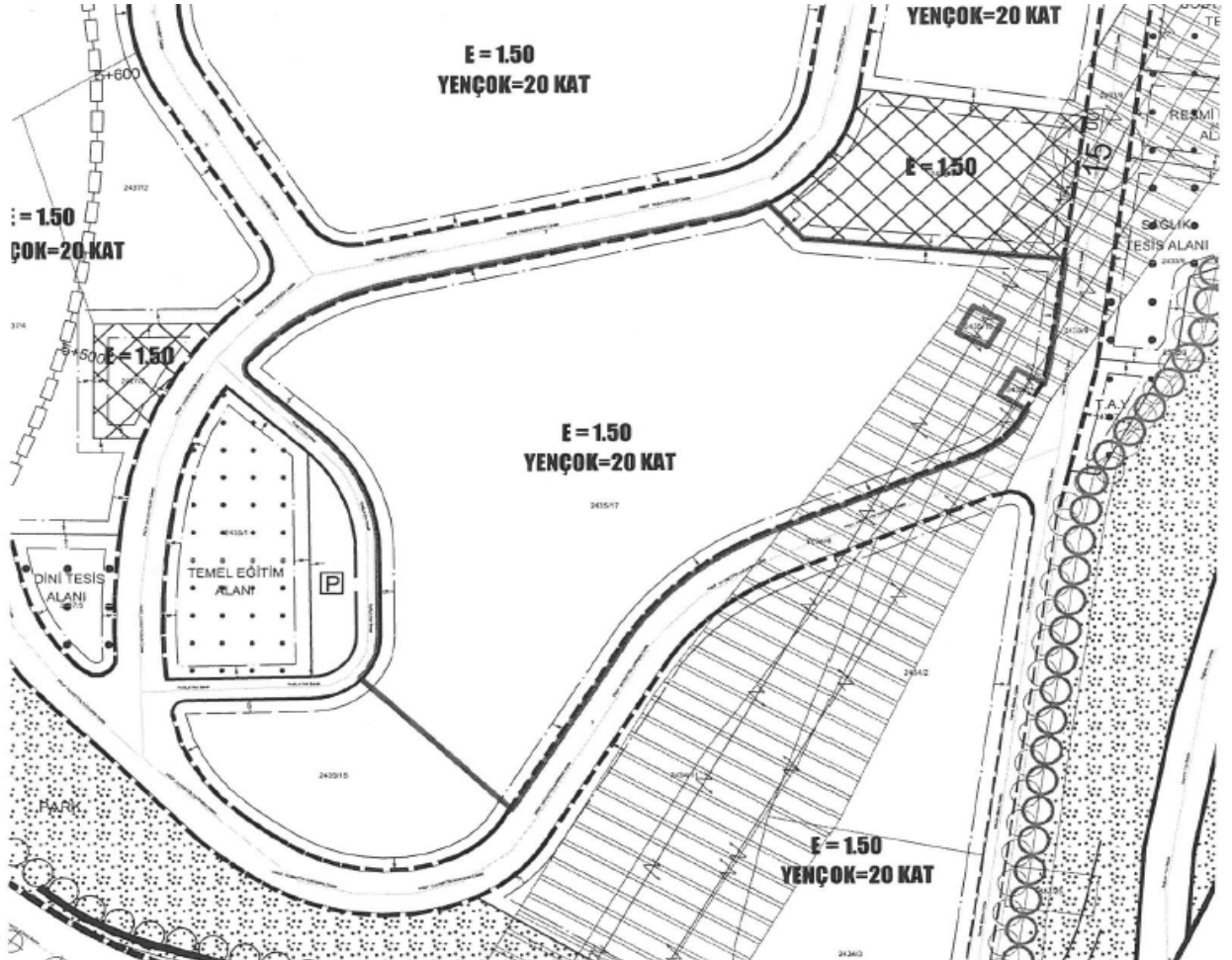
Son üç yıl içinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Söz konusu parsel; 21.06.2011-20.02.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Site Mahallesi, 37 pafta Revizyon İmar Planına ve 21.12.2015 tasdik tarihli Ümraniye Site Mahallesi, 37 Pafta, 2435-2434 adalar ve 2434 adanın güneyinde yer alan park alanına bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'na göre; Yençok=20 kat, E=1.50 yapılanma şartlarına sahip ayrık nizam konut alanında kalmaktadır. 2435 ada 17 parsel; 2435 ada 3, 6 ve 16 nolu parsellerin tevhidî sonucu oluşmuştur. Max. irtifa TEİAŞ doğrultusunda belirlenecektir.

Ayrıca söz konusu 17 parsel; 22.04.2016 t.tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Hattı Projesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.



Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı

1. Donatı Alanları Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.
2. Planlama Alanı Bütününde İmar Kanununun 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 Kuruluştan (Teiaş) Görüş Alınarak Uygulama Yapılacaktır.
5. İstanbul Se 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 H_{max} =Serbesttir.
8. Mevcut Binaların Bulunduğu Alanlarda Minimumu 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.

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

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2435 ADA 17 PARSEL (YENİ YAPI RUHSATI)								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	30.06.2017	17/12424	120	7.755,53 m ²	0,00 m ²	2.234,47 m ²	9.990,00 m ²	IV.C
2.BLOK	30.06.2017	17/12424	14	2.158,47 m ²	0,00 m ²	2.303,53 m ²	4.462,00 m ²	IV.A
3.BLOK	30.06.2017	17/12424	14	1.947,62 m ²	0,00 m ²	390,38 m ²	2.338,00 m ²	IV.A
4.BLOK	30.06.2017	17/12424	14	2.158,47 m ²	0,00 m ²	397,53 m ²	2.556,00 m ²	IV.A
5.BLOK	30.06.2017	17/12424	87	6.668,83 m ²	0,00 m ²	2.557,17 m ²	9.226,00 m ²	IV.C
6.BLOK	30.06.2017	17/12424	63	7.165,35 m ²	0,00 m ²	1.974,65 m ²	9.140,00 m ²	IV.C
7.BLOK	30.06.2017	17/12424	90	6.895,96 m ²	0,00 m ²	2.342,04 m ²	9.238,00 m ²	IV.C
8.BLOK	30.06.2017	17/12424	42	5.483,03 m ²	934,37 m ²	14.878,60 m ²	21.296,00 m ²	IV.A
9.BLOK	29.09.2017	17/21040	409	20.862,32 m ²	2.121,47 m ²	26.227,75 m ²	49.211,54 m ²	V.A
TOPLAM			853	61.095,58 m ²	3.055,84 m ²	53.306,12 m ²	117.457,54 m ²	

2435 ADA 17 PARSEL (YENİLEME RUHSATI)								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	29.09.2017	17/21040	120	7.755,53 m ²	0,00 m ²	2.234,47 m ²	9.990,00 m ²	IV.C
2.BLOK	29.09.2017	17/21040	14	2.158,47 m ²	0,00 m ²	2.303,53 m ²	4.462,00 m ²	IV.A
3.BLOK	29.09.2017	17/21040	14	1.947,62 m ²	0,00 m ²	390,38 m ²	2.338,00 m ²	IV.A
4.BLOK	29.09.2017	17/21040	14	2.158,47 m ²	0,00 m ²	397,53 m ²	2.556,00 m ²	IV.A
5.BLOK	29.09.2017	17/21040	87	6.668,83 m ²	0,00 m ²	2.557,17 m ²	9.226,00 m ²	IV.C
6.BLOK	29.09.2017	17/21040	63	7.165,35 m ²	0,00 m ²	1.974,65 m ²	9.140,00 m ²	IV.C
7.BLOK	29.09.2017	17/21040	90	6.895,96 m ²	0,00 m ²	2.342,04 m ²	9.238,00 m ²	IV.C
8.BLOK	29.09.2017	17/21040	42	5.483,03 m ²	934,37 m ²	14.878,60 m ²	21.296,00 m ²	IV.A

2435 ADA 17 PARSEL (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI)								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayıs	Konut Alanı (m ²)	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	30.10.2018	18/11397	120	7.755,53 m ²	0,00 m ²	2.234,47 m ²	9.990,00 m ²	IV.C
2.BLOK	30.10.2018	18/11397	14	2.158,47 m ²	0,00 m ²	2.303,53 m ²	4.462,00 m ²	IV.A
3.BLOK	30.10.2018	18/11397	14	1.947,62 m ²	0,00 m ²	390,38 m ²	2.338,00 m ²	IV.A
4.BLOK	30.10.2018	18/11397	14	2.158,47 m ²	0,00 m ²	397,53 m ²	2.556,00 m ²	IV.A
5.BLOK	30.10.2018	18/11397	87	6.668,83 m ²	0,00 m ²	2.557,17 m ²	9.226,00 m ²	IV.C
6.BLOK	30.10.2018	18/11397	63	7.165,35 m ²	0,00 m ²	1.974,65 m ²	9.140,00 m ²	IV.C
7.BLOK	30.10.2018	18/11397	90	6.895,96 m ²	0,00 m ²	2.342,04 m ²	9.238,00 m ²	IV.C
8.BLOK	30.10.2018	18/11397	42	5.483,03 m ²	934,37 m ²	14.878,60 m ²	21.296,00 m ²	IV.A
9.BLOK	30.10.2018	18/11397	409	20.862,32 m ²	2.121,47 m ²	26.227,75 m ²	49.211,54 m ²	V.A
TOPLAM			853	61.095,58 m ²	3.055,84 m ²	53.306,12 m ²	117.457,54 m ²	

2435 ADA 17 PARSEL (YENİLEME RUHSATI)								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayıs	Konut Alanı (m ²)	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	13.12.2019	2019/6551	120	7.755,53 m ²		2.234,47 m ²	9.990,00 m ²	IV.C
2.BLOK	13.12.2019	2019/6551	14	2.158,47 m ²		2.303,53 m ²	4.462,00 m ²	IV.A
3.BLOK	13.12.2019	2019/6551	14	1.947,62 m ²		390,38 m ²	2.338,00 m ²	IV.A
4.BLOK	13.12.2019	2019/6551	14	2.158,47 m ²		397,53 m ²	2.556,00 m ²	IV.A
5.BLOK	13.12.2019	2019/6551	87	6.668,83 m ²		2.557,17 m ²	9.226,00 m ²	IV.C
6.BLOK	13.12.2019	2019/6551	63	7.165,35 m ²		1.974,65 m ²	9.140,00 m ²	IV.C
7.BLOK	13.12.2019	2019/6551	90	6.895,96 m ²		2.342,04 m ²	9.238,00 m ²	IV.C
8.BLOK	13.12.2019	2019/6551	42	5.483,03 m ²	934,37 m ²	14.878,60 m ²	21.296,00 m ²	IV.A
9.BLOK	31.12.2018	18/19069	361	22.508,51 m ²	2.089,90 m ²	31.311,86 m ²	55.910,27 m ²	V.A
TOPLAM			805	62.741,77 m ²	3.024,27 m ²	58.390,23 m ²	124.156,27 m ²	

* 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 numaralı bloklar için 13.12.2019 tarihinde yenileme ruhsatı alınmış olup, 9 numaralı blok için 31.12.2018 tarihli ruhsat tadilat ruhsatıdır.

2435 ADA 17 PARSEL (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI)								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayıs	Konut Alanı (m ²)	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	14.09.2020	20/6429	120	7.755,53 m ²		2.234,47 m ²	9.990,00 m ²	IV.C
2.BLOK	14.09.2020	20/6429	14	2.158,47 m ²		2.303,53 m ²	4.462,00 m ²	IV.A
3.BLOK	14.09.2020	20/6429	14	1.947,62 m ²		390,38 m ²	2.338,00 m ²	IV.A
4.BLOK	14.09.2020	20/6429	14	2.158,47 m ²		397,53 m ²	2.556,00 m ²	IV.A
5.BLOK	14.09.2020	20/6429	87	6.668,83 m ²		2.557,17 m ²	9.226,00 m ²	IV.C
6.BLOK	14.09.2020	20/6429	63	7.165,35 m ²		1.974,65 m ²	9.140,00 m ²	IV.C
7.BLOK	14.09.2020	20/6429	90	6.895,96 m ²		2.342,04 m ²	9.238,00 m ²	IV.C
8.BLOK	14.09.2020	20/6429	42	5.483,03 m ²	934,37 m ²	14.878,60 m ²	21.296,00 m ²	IV.A
9.BLOK	14.09.2020	20/6429	361	22.508,51 m ²	2.089,90 m ²	31.311,86 m ²	55.910,27 m ²	V.A
TOPLAM			805	62.741,77 m ²	3.024,27 m ²	58.390,23 m ²	124.156,27 m ²	

* 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 numaralı bloklar için 13.12.2019 tarihinde yenileme ruhsatı alınmış olup, 9 numaralı blok için 31.12.2018 tarihli ruhsat tadilat ruhsatıdır.

2435 ADA 17 PARSEL (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ)								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayıs	Konut Alanı (m ²)	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	12.07.2021	20/7050	120	7.755,53 m ²		2.234,47 m ²	9.990,00 m ²	IV.C
2.BLOK	12.07.2021	20/7051	14	2.158,47 m ²		2.303,53 m ²	4.462,00 m ²	IV.A
3.BLOK	12.07.2021	20/7050	14	1.947,62 m ²		390,38 m ²	2.338,00 m ²	IV.A
4.BLOK	12.07.2021	20/7051	14	2.158,47 m ²		397,53 m ²	2.556,00 m ²	IV.A
5.BLOK	12.07.2021	20/7051	87	6.668,83 m ²		2.557,17 m ²	9.226,00 m ²	IV.C
6.BLOK	12.07.2021	20/5071	63	7.165,35 m ²		1.974,65 m ²	9.140,00 m ²	IV.C
7.BLOK	12.07.2021	20/5071	90	6.895,96 m ²		2.342,04 m ²	9.238,00 m ²	IV.C
8.BLOK	12.07.2021	20/5071	42	5.483,03 m ²	934,37 m ²	14.878,60 m ²	21.296,00 m ²	IV.A
9.BLOK	23.10.2023	23/101128	361	22.508,51 m ²	2.089,90 m ²	31.311,86 m ²	55.910,27 m ²	V.A
TOPLAM			805	62.741,77 m ²	3.024,27 m ²	58.390,23 m ²	124.156,27 m ²	

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2435 ada 17 parselde tüm blokların inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesinin alınmış, oturma başlamış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

1 ve 3 nolu blok;

İstanbul Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:96/1 Üsküdar/İstanbul

2, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bloklar;

Çırağan Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, No:96/2 Üsküdar/İstanbul

9 nolu blok;

Omega Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: Çamlık Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, Özcan Apt., No:40/3

Ümraniye/İstanbul

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projede yer alan blokların C sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup ilgili belgeler ekte yer almaktadır.

ENERJİ KİMLİK BELGELERİ TABLOSU				
Blok Adı	EKB Tarih	Geçerli Tarihi	Belge No	Enerji Sınıfı
1.BLOK	14.08.2020	14.08.2030	Y2234441EE90D	C
2.BLOK	22.07.2020	22.07.2030	Y22342F2CB471	C
3.BLOK	11.08.2020	11.08.2030	Y223485C627D7	C
4.BLOK	22.07.2020	22.07.2030	Y2234D7DC81B	C
5.BLOK	13.08.2020	13.08.2030	Y2234FC18E256	C
6.BLOK	13.08.2020	13.08.2030	Y2234FC18E256	C
7.BLOK	15.07.2020	15.07.2030	Y223461C1CB90	C
8.BLOK	15.08.2020	15.08.2030	Y2234C7CAB281	C
9.BLOK	1.02.2023	1.02.2033	Y22349CB25875	B

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 2435 ada 17 parselde yer alan 29870,76 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Sinpaş Time ve Park Projesinde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stoklarında bulunan ekte yer alan bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje Ümraniye İlçesi'nde Finanskent Mahallesi'nde yer almaktadır. Ataşehir ilçesine oldukça yakın konumdadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda Soyak Yenişehir, İstanbul Finans Merkezi, Sarphan Finanspark Projesi, Metropol İstanbul projeleri bulunmaktadır.

İnşaatı devam eden İstanbul Finans Merkezi karşısında kalmakta olup yatırım projeleri ve nitelikli konut projelerinin olduğu ve gelişmekte olan bölgede yer almaktadır. Tem Bağlantı Yolu, D-100 Yolu ve çevre yollarının kesiştiği noktada bulunmakta olup ulaşılabilirliği yüksektir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile veya Taşınmaza D-100 veya otoyol bağlantısı kullanılarak Ümraniye-Tem bağlantısı yönünden Cevahir Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. sağlanmaktadır. 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

Değerleme konusu 2435 ada 17 parsel 29.870,76 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Proje kapsamında 9 adet blok için ruhsat ve proje onaylanmıştır. Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuş olup, ruhsat ve projelerine istinaden tamamı konut ve ofis/işyeri kullanımındadır. Ruhsat ve projelerine göre toplam 805 adet birimi bulunmaktadır.

Sinpaş Time ve Park projesinde yer alan bloklar 1.,2.,3.,4.,5.,6.,7.,8. ve 9. blokları olarak tanımlanmıştır.

Projede bodrum katlar konut ve otopark olarak tanımlıdır.

1. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat ve 15 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 120 adet konut birimi bulunmaktadır.

2. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet konut birimi bulunmaktadır.

3. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet konut birimi bulunmaktadır.

4. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet konut birimi bulunmaktadır.

5. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum, zemin kat ve 14 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 87 adet konut birimi bulunmaktadır.

6. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat ve 15 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 63 adet konut birimi bulunmaktadır.

7. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum, zemin kat ve 14 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 90 adet konut birimi bulunmaktadır. Kaba inşaatı tamamlanmıştır.

8. Blok: Konut+Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 36 adet konut birimi ve 6 adet işyeri-ofis birimi bulunmaktadır.

9. Blok: Konut+Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum kat, zemin kat ve 30 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 361 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

2435 ada 17 parsel için tüm blokların inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'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.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

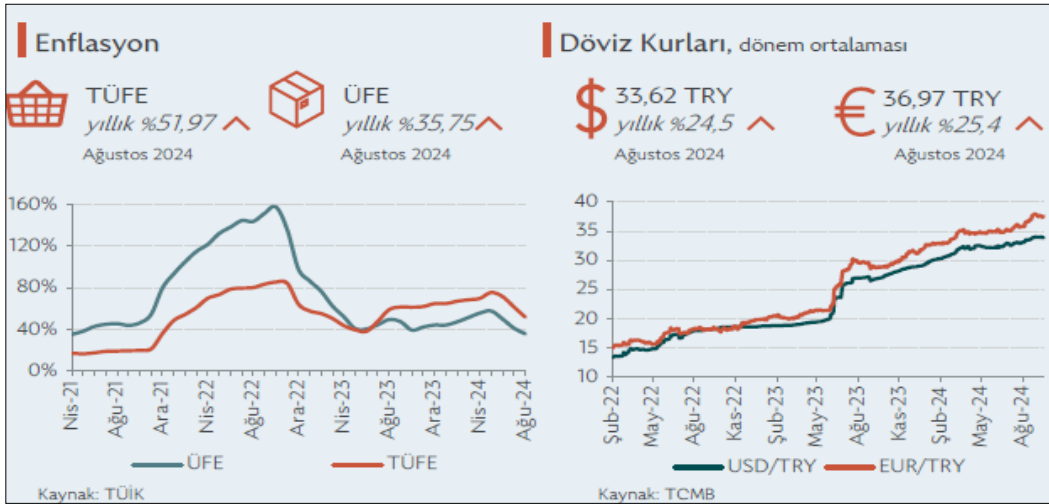
Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

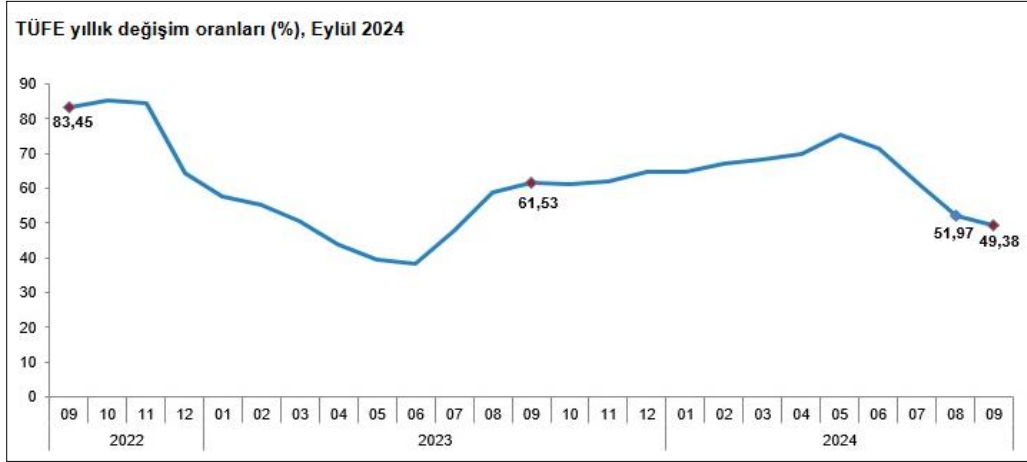
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, 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 fiyatlamaya davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından 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 sıkılaştırma 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 gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlamaya 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 yüzde 1,3 düzeyinde cüzi bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

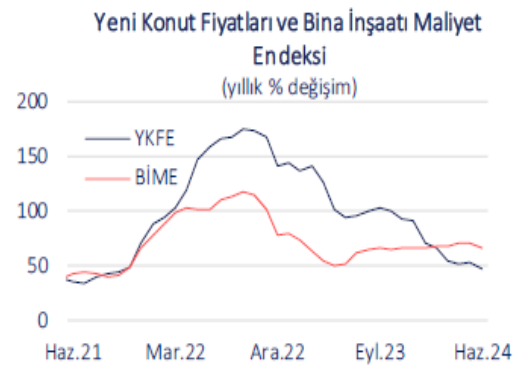
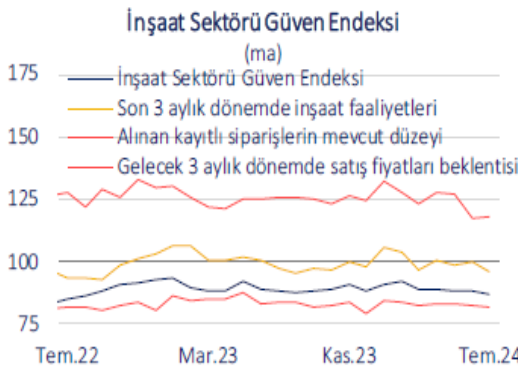
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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.

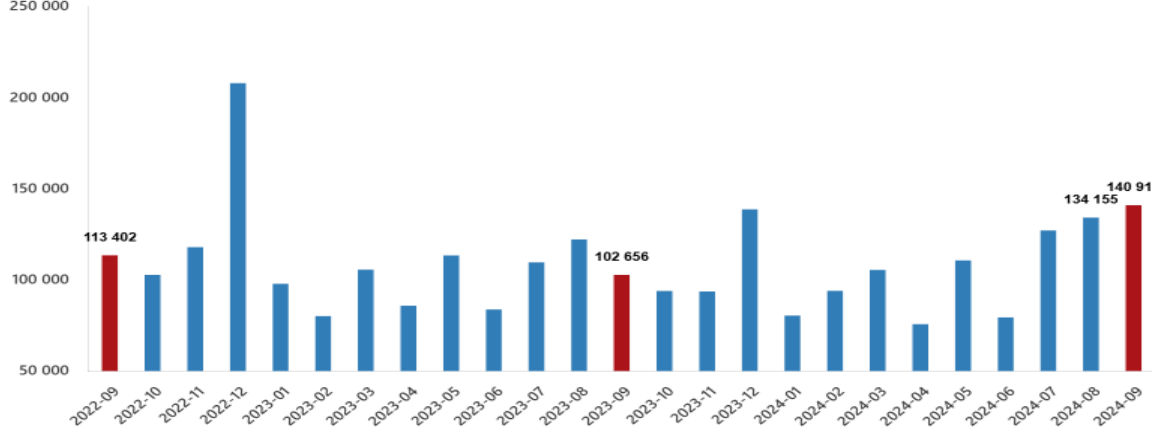
Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

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

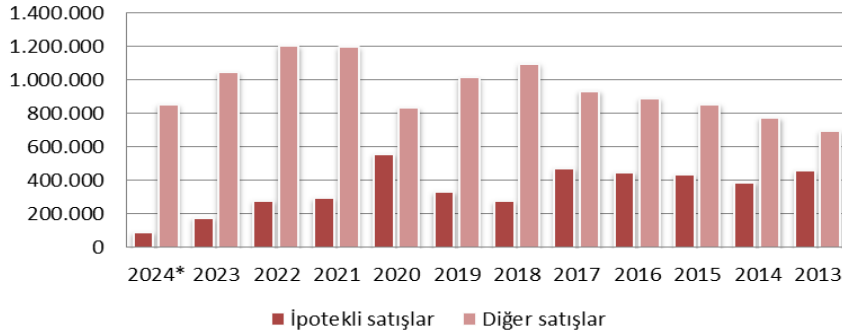
(Adet)



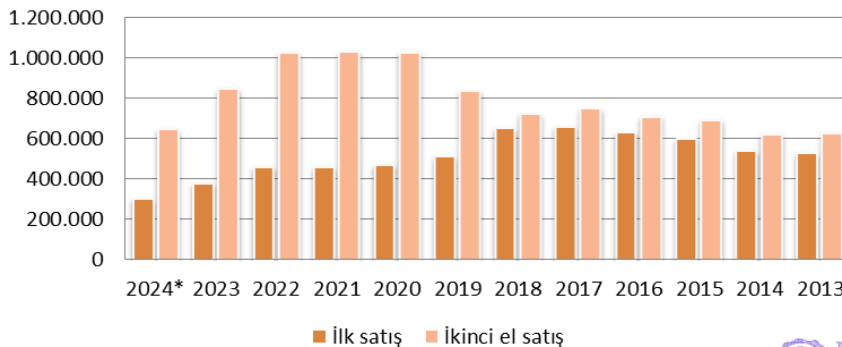
Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında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

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.

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

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

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

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (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;

Ağustostan Eylülde ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı Eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı Ağustosla 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.

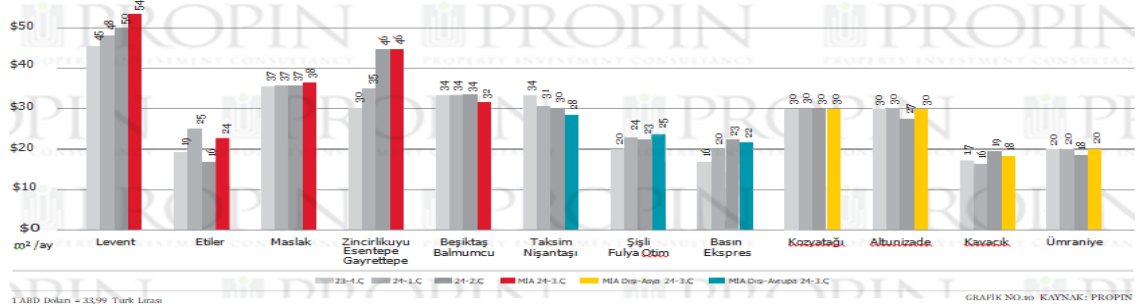
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

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:30 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.

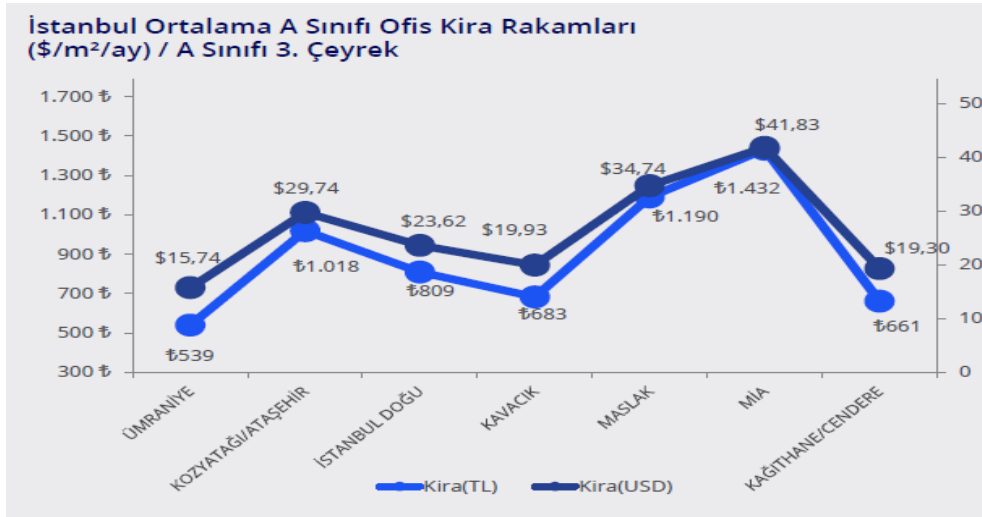
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74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

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



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, WebTapu Sistemi, 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 almaktadır.
- * İskan belgesi alınmış, oturma başlamıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumlu olup TEM otoyoluna yaklaşık 0,50 km mesafede yer almaktadır.
- * İstanbul Finans Merkezi karşısında yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje 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 itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler 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

Finansşehir Time ve Park Projesinde kat mülkyeti kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;


- Pazar Yaklaşımı Yöntem kullanılmıştır.

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/m ²)
Promes Real Estate 0 (534) 960 71 31	1+1 21. kat	68m ²	7.150.000 TL	105.147 TL/m ²
Keller Williams Karma Gayrimenkul 0 (532) 445 80 70	1+1 10. kat	65m ²	6.500.000 TL	100.000 TL/m ²
Ortalama				102.631,58 TL/m ²
İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI				
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lotus GYD 0 (532) 646 46 47	1+1 7. kat	65m ²	35.000 TL	538 TL/m ²
Naturel Gayrimenkul 0 (533) 234 15 75	2+1 30+üzeri	117m ²	57.000 TL	487 TL/m ²
Ortalama				505,49 TL/m ²

* ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR				
		<p>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.</p>		
İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI				
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
kw Cadde2 0 (553) 533 03 13	1+1 27. kat	103m ²	11.800.000 TL	114.563 TL/m ²
Hüryap Ataşehir 0 (533) 343 65 65	2+1 17. kat	159m ²	16.000.000 TL	100.629 TL/m ²
Ortalama				106.106,87 TL/m²

* MYTOWERLAND ATAŞEHİR				
		<p>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.</p>		
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
İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI				
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Nova Gayrimenkul 0 (537) 841 56 77	1+1 22 kat	118m ²	50.000 TL	424 TL/m ²
Nuray Öden Gayrimenkul 0 (530) 116 52 62	2+1 23. kat	138m ²	65.000 TL	471 TL/m ²
Ortalama				449,22 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

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI

	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Queen Emlak 0 (535) 243 74 54	1+1 30+ kat	72m ²	49.000 TL	681 TL/m ²
Smart Proje 0 (532) 315 05 05	2+1 26. kat	110m ²	60.000 TL	545 TL/m ²
Ortalama				598,90 TL/m²

* METROPOL İSTANBUL				
		<p>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.</p>		
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
İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI				
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Oğuzhan Gedik Real Estate Management 0 (532) 421 59 24	1+1 12. kat	47m ²	25.000 TL	532 TL/m ²
Remax Eksen 0 (532) 706 01 7	1+1 5. kat	86m ²	45.000 TL	523 TL/m ²
Ortalama				526,32 TL/m²

6 UPHILL COURT / TOWERS				
		<p>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.</p>		
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 57.000m ² 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. M ² büyüklükleri 32m ² - 200 m ² 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
İKİNCİ EL KONUT KİRALIK İLANLARI				
	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
City Global GYD 0 (542) 532 61 67	1+1 12. kat	68m ²	34.000 TL	500 TL/m ²
City Denge Team 0 (533) 713 10 76	2+1 3. kat	102m ²	52.000 TL	510 TL/m ²
Ortalama				505,88 TL/m²

Değerleme Konusu Finansşehir Time-Park Projesi Emsalleri

1 Finansşehir Expert 2. Eİ

Tel 0 (539) 273 07 96

Aynı projede Park etabında 14. katta konumlu 3+1, 161 m² olarak pazarlanan daire 18.350.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	161 .-M ²	18.350.000 .-TL	113.975 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Finansşehir Expert 2. Eİ

Tel 0 (539) 273 07 96

Aynı projede Park etabında 14. katta konumlu 2+1, 115 m² olarak pazarlanan daire 13.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	115 .-M ²	13.000.000 .-TL	113.043 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Finansşehir Expert 2. Et

Tel 0 (539) 273 07 96

Aynı projede Time etabında 15.katta konumlu 1+0, 47 m² olarak pazarlanan daire 6.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	47 .-M ²	6.250.000 .-TL	132.979 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

4 Finansşehir Expert 2. Et

Tel 0 (539) 273 07 96

Aynı projede Time etabında 3.katta konumlu 1+1, 60 m² olarak pazarlanan daire 6.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	6.750.000 .-TL	112.500 .-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
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

7 Site Finans Emlak

Tel 0 (552) 864 24 76

Finansşehir Time projesinde konumlu 80 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan kdv hariç 80.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	80 .-M ²	80.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

8 Finansşehir Expert

Tel 0539 273 07 96

Finansşehir Time projesinde konumlu 36 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan kdv hariç 60.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	36 .-M ²	60.000 .-TL	1.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

9 Finansşehir Expert

Tel 0539 273 07 96

Finansşehir Time projesinde konumlu 127 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan kdv hariç 200.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	127 .-M ²	200.000 .-TL	1.575 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

10 Eko Emlak

Tel 0 (535) 561 86 10

Sarphan Finanspark projesinde konumlu 2 katlı, 410 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan kdv hariç 300.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	410 .-M ²	300.000 .-TL	732 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

11 Hüryap Ataşehir

Tel 0533 343 65 65

Nidakule Kuzey projesinde konumlu depolu 260 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan kdv hariç 160.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	260 .-M ²	160.000 .-TL	615 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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 projesi bulunmaktadır.

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 (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) (1 blok 25 b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FINANS	VARYAP MERİDİAN	METROPOL İSTANBUL	ANDROMEDA GOLD	FİNANSŞEHİR Emsal 1
SATIŞ FİYATI		7.150.000	23.500.000	18.250.000	16.000.000	13.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	92,87	68	164	130	159	115
BİRİM M ² DEĞERİ		105.147	143.293	140.385	100.629	113.043
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	10%	7%	10%	5%
NİTELİĞİ	Konut					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	4	21	5	30+üzeri	17	14
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-15%	-5%	-5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	10%	10%	0%
KONUM KONUSUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-8%	15%	0%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	15%	15%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	10%	4%	40%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	133.498	115.672	157.622	145.923	140.881	107.391

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu konutlar için 1 blok 25 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

12 Adet Konutun Toplam Değeri	176.587.000 TL
12 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	671.000 TL

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) (9A blok 302 b.b.)						
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 DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	135,06	185	360	239	339	170
BİRİM M ² DEĞERİ		302.703	180.556	163.180	150.442	147.059
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	20%	15%	20%	5%
NİTELİĞİ	Zemin+Asma Katlı Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu ve Asma Katlı Dükkan	Depolu ve Asma Katlı Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	15%	15%	20%	20%
KAT		Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	0%	0%	0%	15%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	15%	15%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		11%	45%	40%	50%	36%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	250.000	334.486	261.800	228.452	225.995	199.265

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) (9A blok 302 b.b.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		80.000	60.000	200.000	300.000	160.000
SATIŞ TARİHİ		-				-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	135,06	80	36	127	410	260
BİRİM M ² DEĞERİ		1.000	1.667	1.575	732	615
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	0%	15%	10%
NİTELİĞİ	Zemin+Asma Katlı Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	2 Katlı Dükkan	Depolu Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	0%	15%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	0%	5%	15%	15%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-35%	-21%	35%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.010	895	1.083	1.252	988	831

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu dükkanlar için 9A blok 302 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

4 Adet Dükkanın Toplam Değeri	135.722.000 TL
4 Adet Dükkanın Aylık Kira Değeri	512.700 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

16 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	312.309.000 TL
16 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	1.183.700 TL

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

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde fiziki olarak inşaatı tamamlanmış yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut kullanım şekilleri olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

16 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	312.309.000 TL
16 Adet Taşınmazın Aylık Kira Değeri	1.183.700 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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Sinpaş GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

2435 ada 17 parselde tüm blokların inşaatının tamamlandığı görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesinin alınmış, oturma başlamış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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 taşınmazların fiziki inşaatı tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesinin alınmış, oturma başlamış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNALAR" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı taşınmazların "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Finansşehir Time ve Park Projesi kapsamında yer alan taşınmazların

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

312.309.000 .-TL

(Üç Yüz On İki Milyon Üç Yüz Dokuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

319.932.090 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. 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.