



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ümraniye / İSTANBUL

(Finansşehir Park Etabı 600 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2020 / 1130

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	15
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	15
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	17
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	17
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	20
12.2.2.	ÜMRANİYE İLÇESİ:	23
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	25
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	27
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	32
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	40
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	40
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*)	41

14. AÇIKLAMALAR	42
15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	43
16. DEĞERLENDİRME	44
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	45
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	45
18. FİYATLANDIRMA	49
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	63
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	63
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	64
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	64
19.4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	64
19.5. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	64
19.6. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	64
19.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	64
19.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	65
19.9. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	65
19.10. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	65
20. SONUÇ	66

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mahallesi, Prof. Hayrettin Karaman Caddesi, Sinpaş Finansşehir, Time ve Park Etapları, (575 adet daire, 25 adet ticari ünite) Ümraniye / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	600 Adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, >Finanskent Mahallesi, 2435 ada, 17 parselde yer alan 600 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Konut Alanı (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 600 bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2435 ADA, 17 NOLU PARSELDE KONUMLU 600 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	529.085.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mahallesi, Prof. Hayrettin Karaman Caddesi, Sinpaş Finansşehir, Time ve Park Etapları, (575 adet daire, 25 adet ticari ünite) <u>Ümraniye / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2020/1130
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 600 bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	info@sinpas.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%30,84
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Ümraniye
MAHALLESİ	Finanskent
PAFTA NO	F22D23D3C
ADA NO	2435
PARSEL NO	17
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	29.870,76 m ²
YEVİMİYE NO	44336
TAPU TARİHİ	30.12.2019

(*) Kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat irtifak listesi ekte verilmiştir.

10.2. Tapu Takyidatı

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

İstanbul ili, Ümraniye İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 13.11.2020 tarihinde SİNPAŞ GYO tarafından bağımsız bölümlerin tamamı için alınan Tapu Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde **müştereken** aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Rapor ekinde tapu suretleri ve tarafımızca örnek olarak alınan 3 adet bağımsız bölüme ait 06.12.2020-14.12.2020 tarihli TAKBİS çıktısı sunulmuş olup rapor ekinde yer almaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 26/12/2019 (30.12.2019-44336)

Şerhler Bölümü:

- 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.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve TEDAŞ-TEİAŞ lehine kira şerhleri yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 21.06.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye Site Mahallesi 37 Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 21.12.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi Site Mahallesi 37 pafta 2435-2424 adalar ve 2434 adanın güneyinde yer alan park alanının bir kısmına ilişkin uygulama imar planı tadilatına göre "Konut Alanı" olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir.

Emsal: 1,50

Hmax: Serbest

Parsel Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Hattı Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistemler Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

2435 ada 17 parsel, 2435 ada 3, 6 ve 16 nolu parsellerin tevhidî sonucu oluşmuştur. Maksimum irtifa TEİAŞ görüşü alınarak belirlenecektir.

Plan Notları:

- Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planlama alanı bütününde imar kanunun 18. maddesine göre uygulama yapılacaktır.
- Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanında "elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.
- Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki enerji nakil hattı koruma kuşağı boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
- İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İSKİ) görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Planlama alanı bütününde jeolojik-jeoteknik etüt yapılarak uygulama yapılacaktır.
- Konut ve ticaret alanlarında e=1.50 ve hmax=serbesttir.
- Mevcut binaların bulunduğu alanlarda minimumu parsel büyüklüğü 1500 m², diğer alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²'dir.
- Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların avan proje onayları i.b.b tarafından yapılacaktır.
- Doğal zemin kotunun altında ve yol cephelerinde çekme mesafelerinin gerisinde kalmak kaydı ile parsel tamamında bodrum kat yapılabilir. doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda bodrum katlarda da planda verilen çekme mesafesine uyulması zorunludur.

- Konut alanlarında yapılaşma şartları içinde emsalin %5'ini aşmamak koşulu ile konutların zemin katlarında veya maksimumu 2 katlı ayrı yapı şeklinde günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticari ve sosyal birimler yer alabilir. bu alanlar emsale dahildir.
- Parsellerin birleşmesinin teşvik edilmesi amacı ile parsel büyüklüğünde 10000 metrekareye ulaşıldığında %5, 20.000 metrekareye ulaşıldığında %10 emsal arttırımı yapılır.
- Planda ticaret lejandı ile gösterilen alanlarında; günlük, haftalık gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri (market, lokanta, restoran, ezcane, tuhafiye, sağlık vb.), özel hizmet birimleri (banka, sigorta) eğlence, spor ve sosyal aktivite birimleri yer alabilir. bu alanlarda ofis, büro, otel, motel yapıları yer alabilir. konut yapılamaz, konaklama birimleri bağımsız bölüm şeklinde yapılamaz.
- Kamuya terk edilen alanlarda kamu yararına altyapı amaçlı teknik kullanımlar (trafo, su deposu, arıtma tesisi vb.) yer alabilir.
- Kamu eline geçen (terk edilen) park alanlarında spor tesisi yapılabilir. bu tesislerin konumları ve büyüklükleri mimari avan projesine göre belirlenir. ancak bu tesislerin toplam inşaat alanı, terk edilen park alanların büyüklüğü üzerinden KAKS: 0,05'i geçemez.
- Plan tasdik sınırları içinde kalmak ve transfere konu parsel maliklerin muvafakati ile parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
- Arazinin engebeli bölgelerinde peyzaj projesine uygun olarak daha verimli kullanılmak üzere mevcut binaların oturduğu alanlar hariç zemin tanzimi yapılabilir.
- Bu plan notlarının kapsamı dışında kalan konularda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Emsal transferi yoluyla parsellerin yapılaşma değeri $e=2,50$ 'yi aşamaz. emsal hakkının tamamı başka parsellere transfer edilen parsellerin plan değişikliği yapılarak donatı alanı haline getirilmesi ve kamuya terkini zorunludur. emsal hakkı transferi yapılan parsellerde, parsellerin yeni oluşan emsal değerleri plan değişikliği yapılarak planlara işlenmeden yapı kullanma izin belgesi kullanılamaz.
- Zorunlu olan hallerde İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre hesap edilen bloklar arası mesafelerde maksimum 1 m. azaltma yapmaya belediyesi yetkilidir.
- İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.



İmar Planı

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara aşağıdaki ruhsat belgeleri bulunmaktadır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır. TKGM Webtapu sistemi üzerinden taşınmazlara ait 31.12.2018 tarihli onaylı kat irtifakına esas mimari projeleri incelenmiştir.

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (2020)	RUHSATI TARİH	RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	14.09.2020	20/6429	1	9.990,00	16	120	MESKEN	4C
	14.09.2020	20/6429	2	4.462,00	7	14	MESKEN	4A
	14.09.2020	20/6429	3	2.338,00	7	14	MESKEN	4A
	14.09.2020	20/6429	4	2.556,00	7	14	MESKEN	4A
	14.09.2020	20/6429	5	9.226,00	16	87	MESKEN	4C
	14.09.2020	20/6429	6	9.140,00	16	63	MESKEN	4C
	14.09.2020	20/6429	7	9.238,00	16	90	MESKEN	4C
	14.09.2020	20/6429	8	21.296,00	8	42	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4A
	14.09.2020	20/6429	9	55.910,27	38	361	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	5A
				124.156,27		805		

YENİLEME RUHSATLARI (2018-2019)	RUHSATI TARİH	RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	13.12.2019	19/6551	1	9.990,00	16	120	MESKEN	4C
	13.12.2019	19/6551	2	4.462,00	7	14	MESKEN	4A
	13.12.2019	19/6551	3	2.338,00	7	14	MESKEN	4A
	13.12.2019	19/6551	4	2.556,00	7	14	MESKEN	4A
	13.12.2019	19/6551	5	9.226,00	16	87	MESKEN	4C
	13.12.2019	19/6551	6	9.140,00	16	63	MESKEN	4C
	13.12.2019	19/6551	7	9.238,00	16	90	MESKEN	4C
	13.12.2019	19/6551	8	21.296,00	8	42	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4A
				55.910,27	38	361	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	5A
				124.156,27		805		

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (2018)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI TARİH	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	30.10.2018	2018/11397	1	9.990,00	16	120	MESKEN	4C
	30.10.2018	2018/11397	2	4.462,00	7	14	MESKEN	4A
	30.10.2018	2018/11397	3	2.338,00	7	14	MESKEN	4A
	30.10.2018	2018/11397	4	2.556,00	7	14	MESKEN	4A
	30.10.2018	2018/11397	5	9.226,00	16	87	MESKEN	4C
	30.10.2018	2018/11397	6	9.140,00	16	63	MESKEN	4C
	30.10.2018	2018/11397	7	9.238,00	16	90	MESKEN	4C
	30.10.2018	2018/11397	8	21.296,00	8	42	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4A
	30.10.2018	2018/11397	9	49.211,54	34	409	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	5A
				117.457,54		853		

YENİLEME RUHSATLARI (2017)	RUHSATI TARİH	RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	29.09.2017	17/21040	1	9.990,00	16	120	MESKEN	4C
	29.09.2017	17/21040	2	4.462,00	7	14	MESKEN	4A
	29.09.2017	17/21040	3	2.338,00	7	14	MESKEN	4A
	29.09.2017	17/21040	4	2.556,00	7	14	MESKEN	4A
	29.09.2017	17/21040	5	9.226,00	16	87	MESKEN	4C
	29.09.2017	17/21040	6	9.140,00	16	63	MESKEN	4C
	29.09.2017	17/21040	7	9.238,00	16	90	MESKEN	4C
	29.09.2017	17/21040	8	21.296,00	8	42	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4A
				68.246,00		444		

YENİ YAPI RUHSATLARI	RUHSATI TARİH	RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	30.06.2017	17/12424	1	9.990,00	16	120	MESKEN	4C
	30.06.2017	17/12424	2	4.462,00	7	14	MESKEN	4A
	30.06.2017	17/12424	3	2.338,00	7	14	MESKEN	4A
	30.06.2017	17/12424	4	2.556,00	7	14	MESKEN	4A
	30.06.2017	17/12424	5	9.226,00	16	87	MESKEN	4C
	30.06.2017	17/12424	6	9.140,00	16	63	MESKEN	4C
	30.06.2017	17/12424	7	9.238,00	16	90	MESKEN	4C
	30.06.2017	17/12424	8	21.296,00	8	42	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4A
				117.457,54		853		

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

1 ve 3 nolu blok yapı denetim faaliyetleri İstanbul Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

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

2, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bloklar yapı denetim faaliyetleri Çırağan Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

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

9 nolu blok yapı denetim faaliyetleri Omega Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

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

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Kat irtifakı tesisinden önce Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde olan 2435 ada 17 parselin bir bölüm hissesi 20.03.2018 tarihinde aynı sermaye olarak koyularak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Geri kalan hisseleri ise 01.11.2019 tarihinde trampa işleminden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Parselde 30.12.2019 tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik meydana gelmemiştir.

11.5.2.2. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

ENERJİ KİMLİK BELGESİ	BLOK	EKB TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	KARBON SINIFI	BELGE NO
	1	14.08.2020	14.08.2030	C	Y2234441EE90D
	2	22.07.2020	22.07.2030	C	Y22342F2CB471
	3	11.08.2020	11.08.2030	C	Y223485C627D7
	4	22.07.2020	22.07.2030	C	Y2234D7DDC81B
	5	13.08.2020	13.08.2030	C	Y2234FC18E256
	6	13.08.2020	13.08.2030	C	Y2234FC18E256
	7	15.07.2020	15.07.2030	C	Y223461C1CB90
	8	15.08.2020	15.08.2020	C	Y2234C7CAB281
	9	Henüz Alınmamıştır.			

11.5.2.4. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Prof. Hayrettin Karaman Caddesi üzerinde konumlu olan Sinpaş Finansşehir Projesi bünyesindeki Time ve Park etaplarında yer alan **600 adet bağımsız bölümdür**.

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

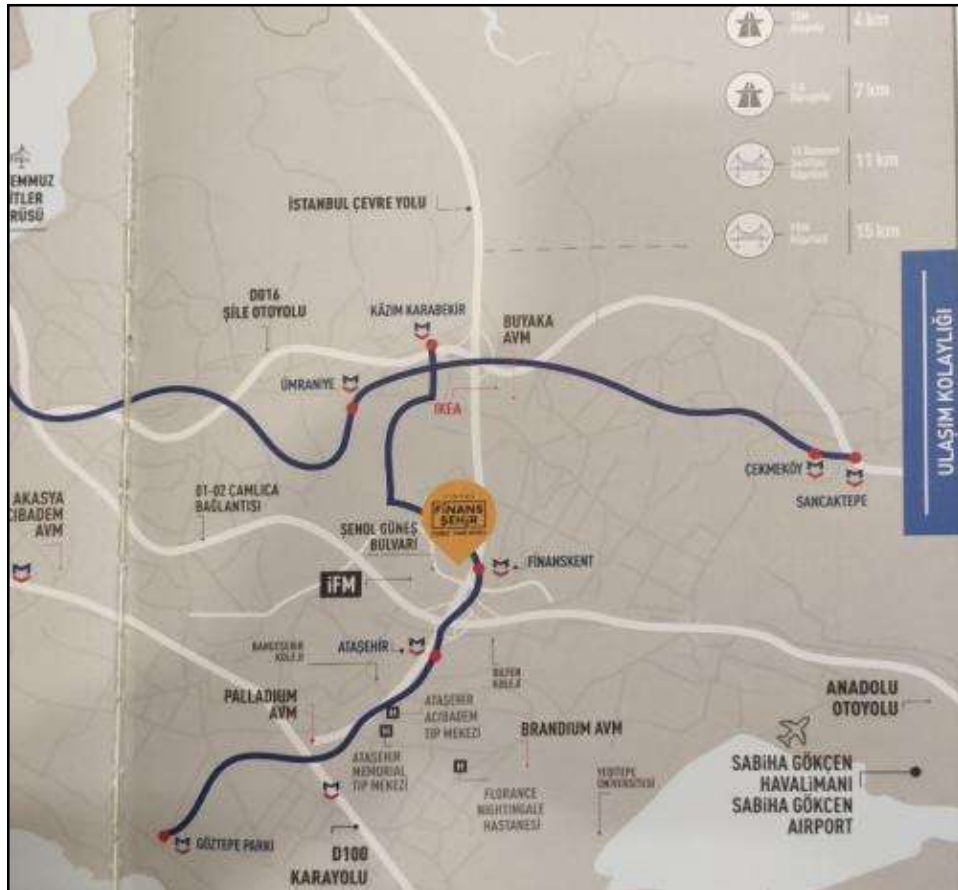
Sinpaş Finansşehir konum olarak ulaşım bağlantılarının kesişim noktasında yer alması ve yanı başında inşaatı devam eden metro durağı sebebiyle önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmaları ve özellikle Finans Merkezinin etkisiyle yeni bir çehreye kavuşmaktadır. Ayrıca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

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

Taşınmazlar Akdeniz Caddesi'ne 1,3 km., Ataşehir Belediyesi'ne 1,6 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 9,5 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise yaklaşık 12 km. mesafededir.



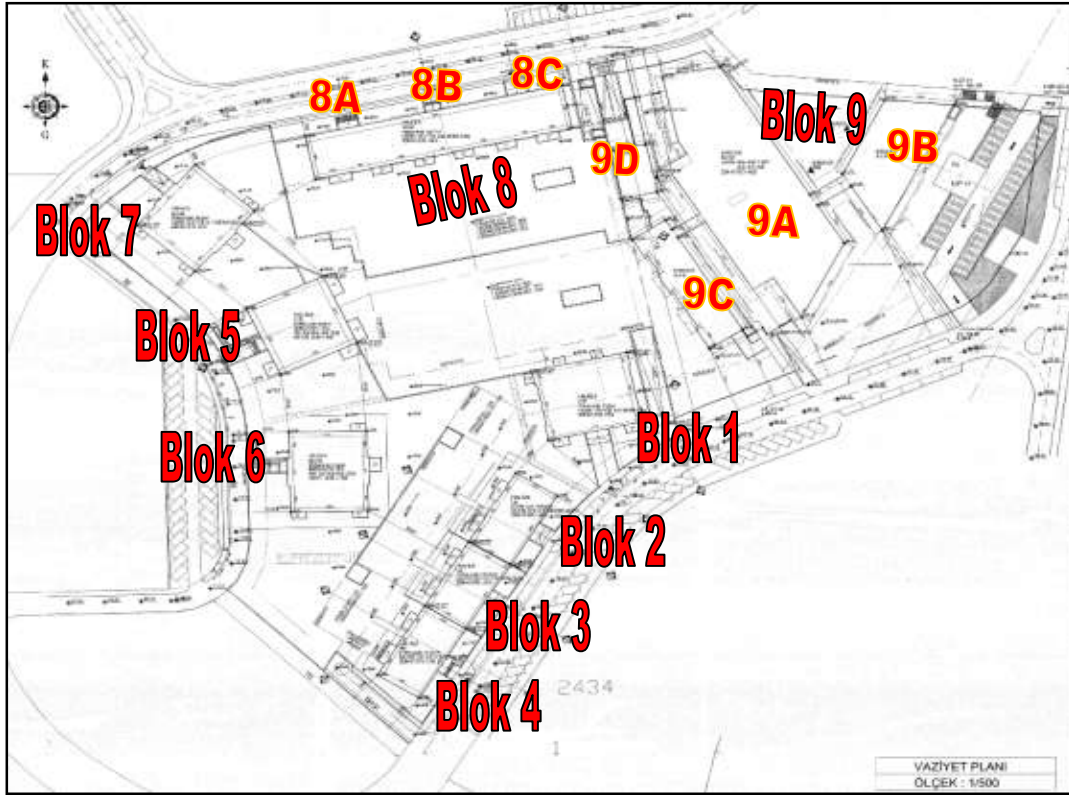
Konum Krokisi/Uydu Görüntüsü



Uydu Fotoğrafı ve Ulaşım Krokisi



Sinpaş Finans Maket Görünümü



Vaziyet Planı (2435 ada 17 parsel)

12.2. Bölge Analizi

12.2.1.İstanbul İli:

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

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 kişidir.

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

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

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

ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

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



Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik,

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

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

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

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

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

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

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Ümraniye İlçesi:

Ümraniye'ye ilk yerleşenler Balkan savaşlarından sonra, önce Batum'dan, sonra da Yugoslavya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenler olmuştur. Bundan dolayı bir süre "Muhacirköy" olarak adlandırılmıştır.

1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edildikten sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. 1963 yılında Ümraniye'de belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'daki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 1987 yılında İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. İstanbul'un en hızlı kentleşen ve hızla artan nüfusuna rağmen yöresel kültürlerin de büyük ölçüde muhafaza edildiği bir ilçedir Ümraniye.

1940'ta Üsküdar'a bağlı bir köy statüsünde olup, 501 nüfusa sahip olan Ümraniye'nin 1955'teki nüfusu 1.781'dir. 1987'de ilçe olan Ümraniye 2000 nüfus sayımında 605.855 nüfusa ulaşmış, 2007'de ise 1 milyona yaklaşan devasa bir ilçe haline gelmiştir. Çekmeköy ve Sancaktepe'nin Ümraniye'den ayrılarak müstakil ilçe haline gelmesi ve yeni kurulan Ataşehir ilçesine birkaç mahalle verilmesi ile 2008 yılında nüfusu 553.935'e düşmüşse de nüfus artışı devam etmiş, 2009 nüfusu 573.265, 2010'da 603.431, 2011'de 631.603, 2012'de 645.237, 2013'te 660.124, 2014'te 674.131'i bulmuştur. Yıllık nüfus artış hızı 2011'de binde 46,69, 2012'de binde 21,59, 2013'te binde 23, 2014'te binde 21,2 olmuştur. TÜİK verilerine göre 2019 yılında Ümraniye nüfusu 710.280 dir.



Ümraniye de ikamet eden birçok kişinin yaz aylarında en azından birkaç günlüğüne Anadolu'daki memleketlerine gittiği bilinmektedir. Evler genelde betonarme olup, önceki dönemlerde gecekondü şeklinde yapılan kagir ve briketten yapılmış binalar da vardır.

Demografik açıdan Ümraniye homojen bir yapıya sahip değildir. Tüm nüfus son 50 yılda göç yoluyla ilçeye yerleştiğinden Anadolu'nun her yöresinden ve Balkanlardan gelen insanlar ilçeye yerleşmiştir. Bu nedenle de 500'ün üzerinde hemşeri derneği mevcuttur. Göçte Sivas, Kastamonu, Ordu, Rize gibi iller ön planda olup, bölgesel olarak doğu ve güneydoğudan göçmenler ilk sırada sayılır. Arnavut ve Makedon göçmeni de balkanlardan gelenlerin önemli bir kısmını oluşturur.

Ümraniye önemli bir ticaret merkezi olma özelliği kazanmaya başlamış olup, sadece kendi sınırları içindeki insanların değil, çevredeki yerleşim merkezlerinden de insanların alış-veriş için geldiği bir merkez haline gelmektedir. Son yıllarda önemli şirket ve bankaların genel merkezlerini ilçeye taşımaları da ticari açıdan gelişme trendini artırmaktadır. Ayrıca önemli ölçüde dış ticaret hacmi mevcuttur. Meydan AVM (İkea, Media Markt, Real vb.), BuYaka AVM, Praktiker Alışveriş Merkezi, CanPark AVM, Metro Garden AVM her gün binlerce kişiye hizmet veren önemli AVM'lerdendir.



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyon içerisine girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

**G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları
(2019-2020)**

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

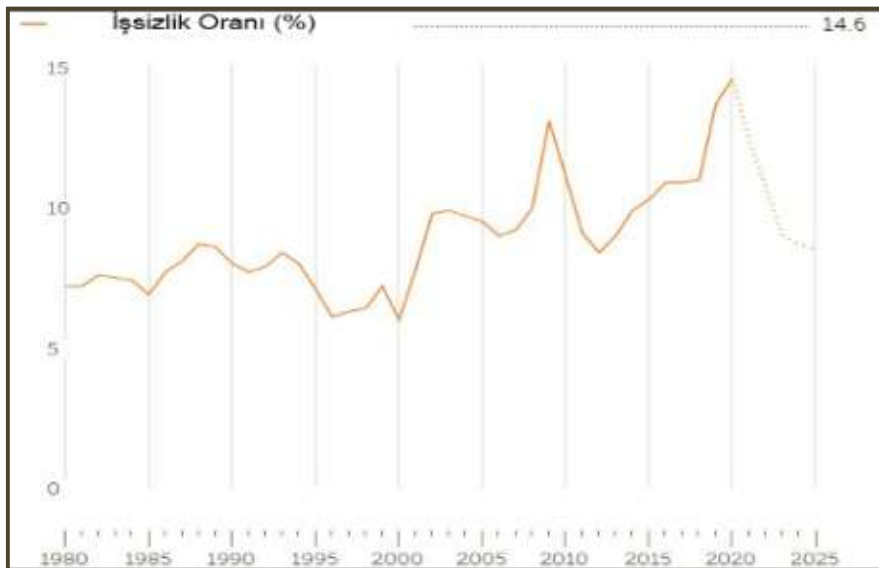
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

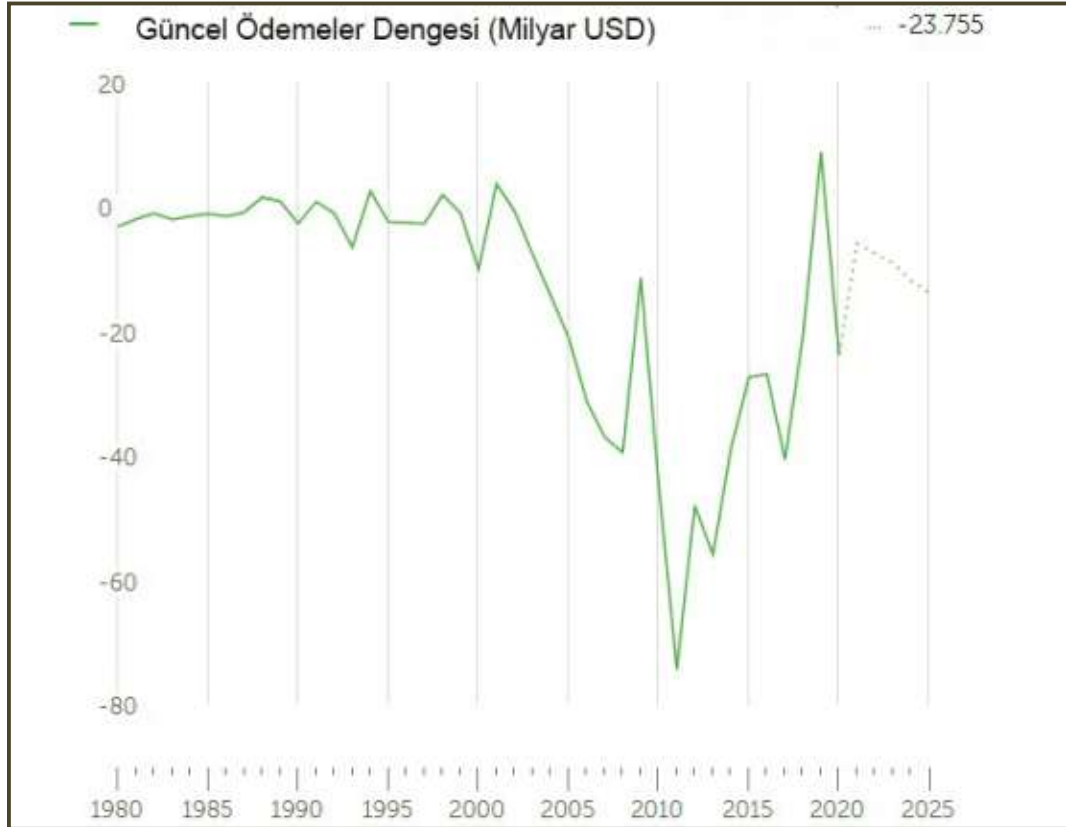
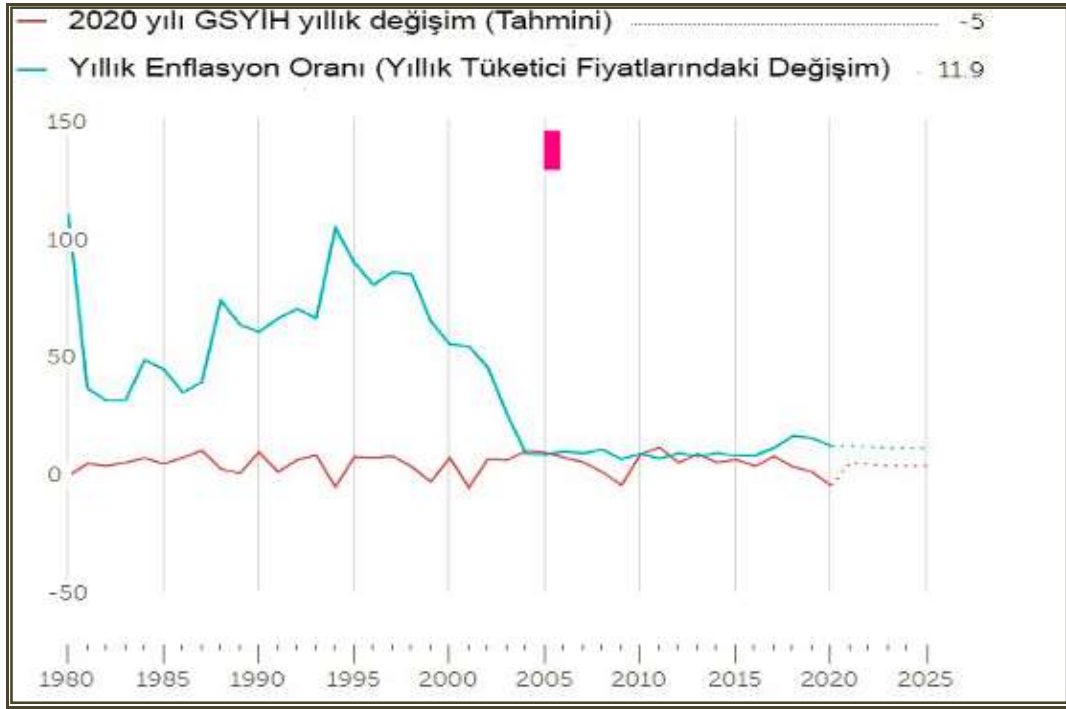
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH, %	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

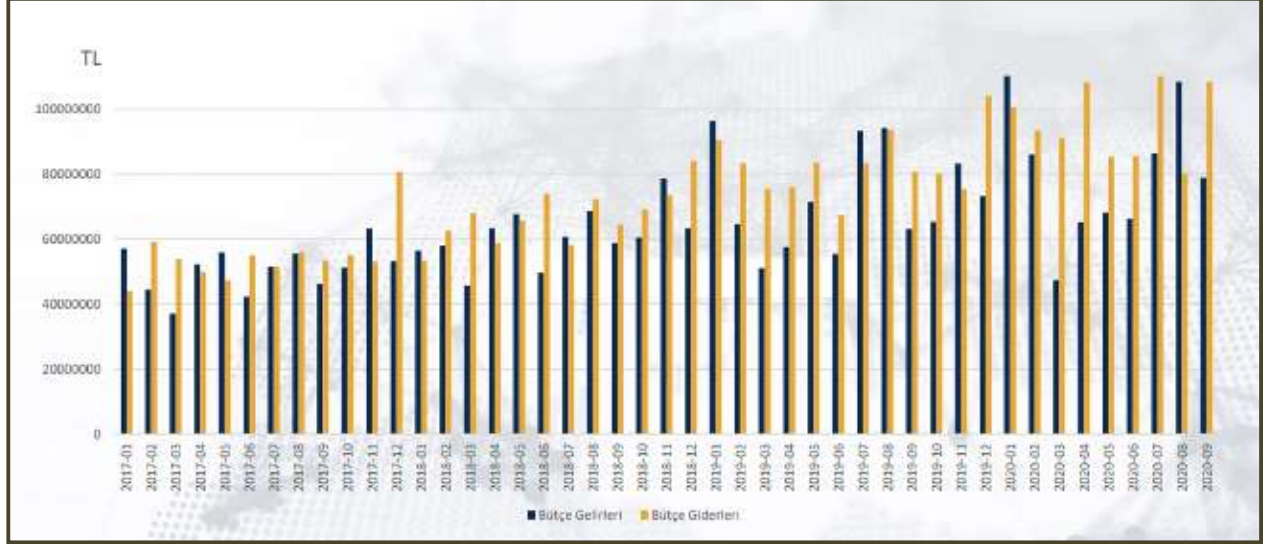
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

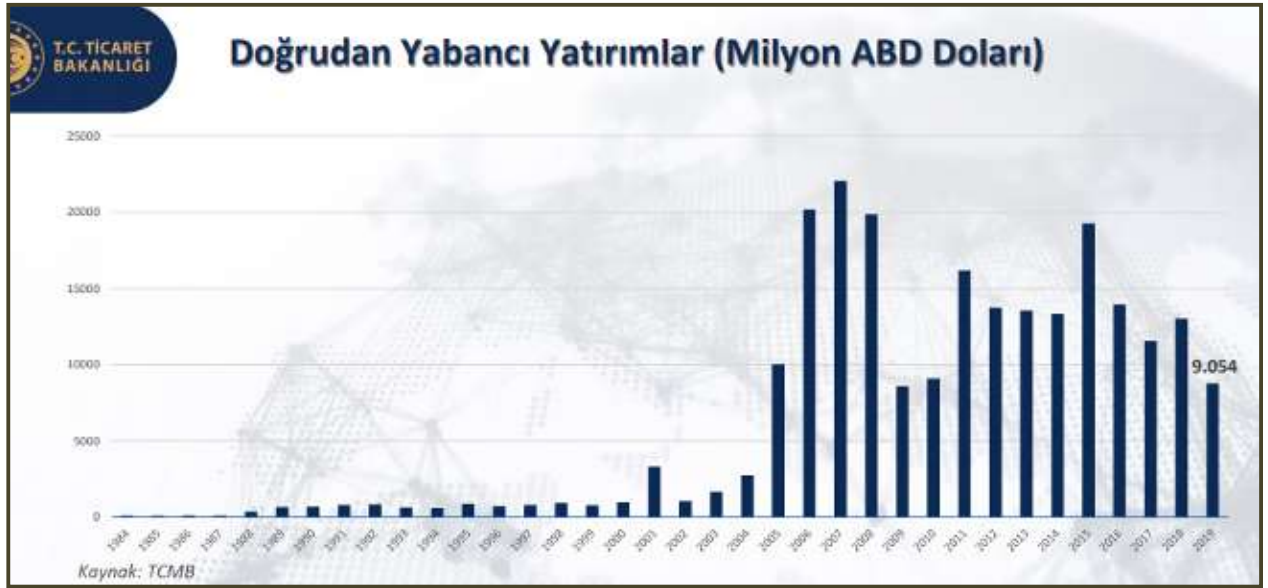
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

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

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

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

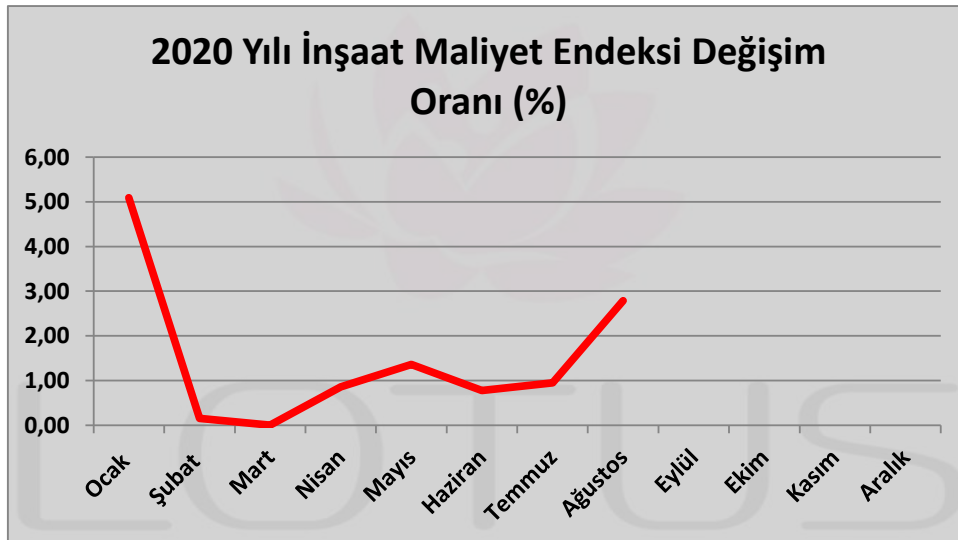
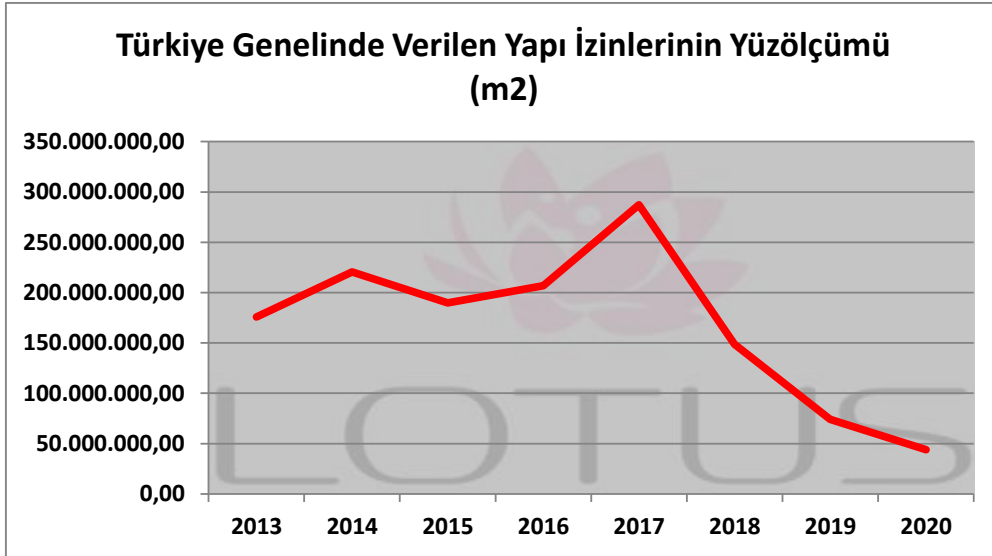
2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında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

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

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

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

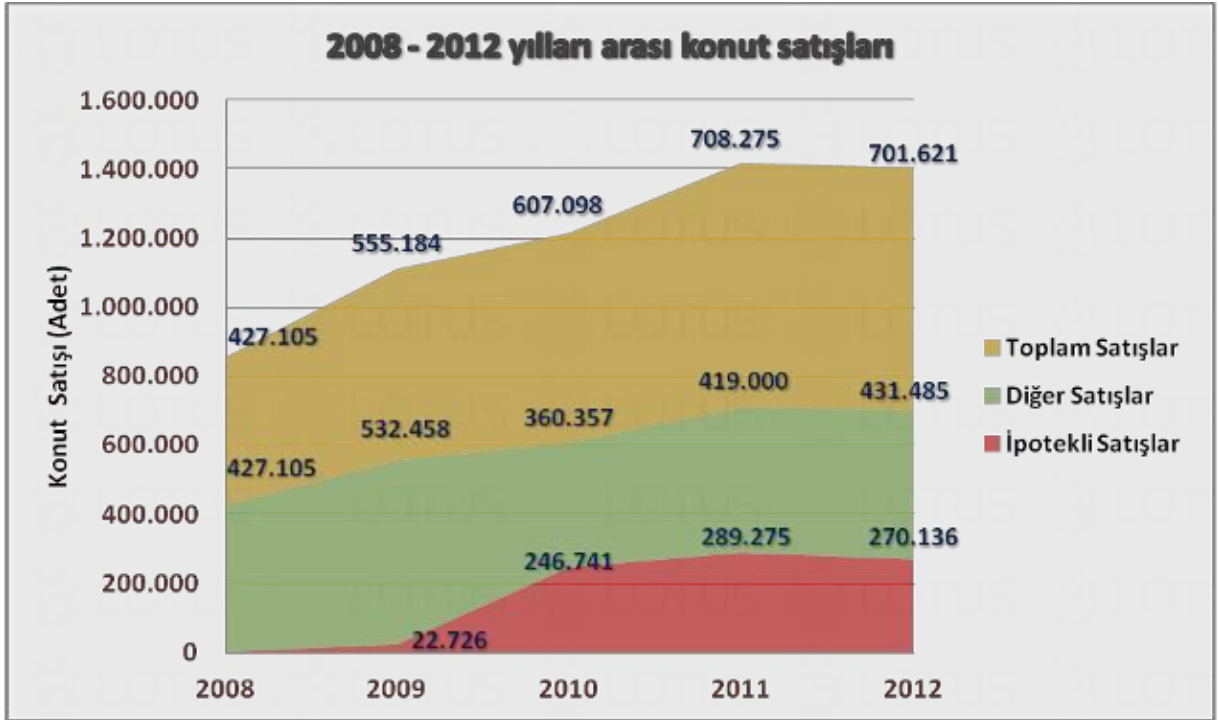
2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

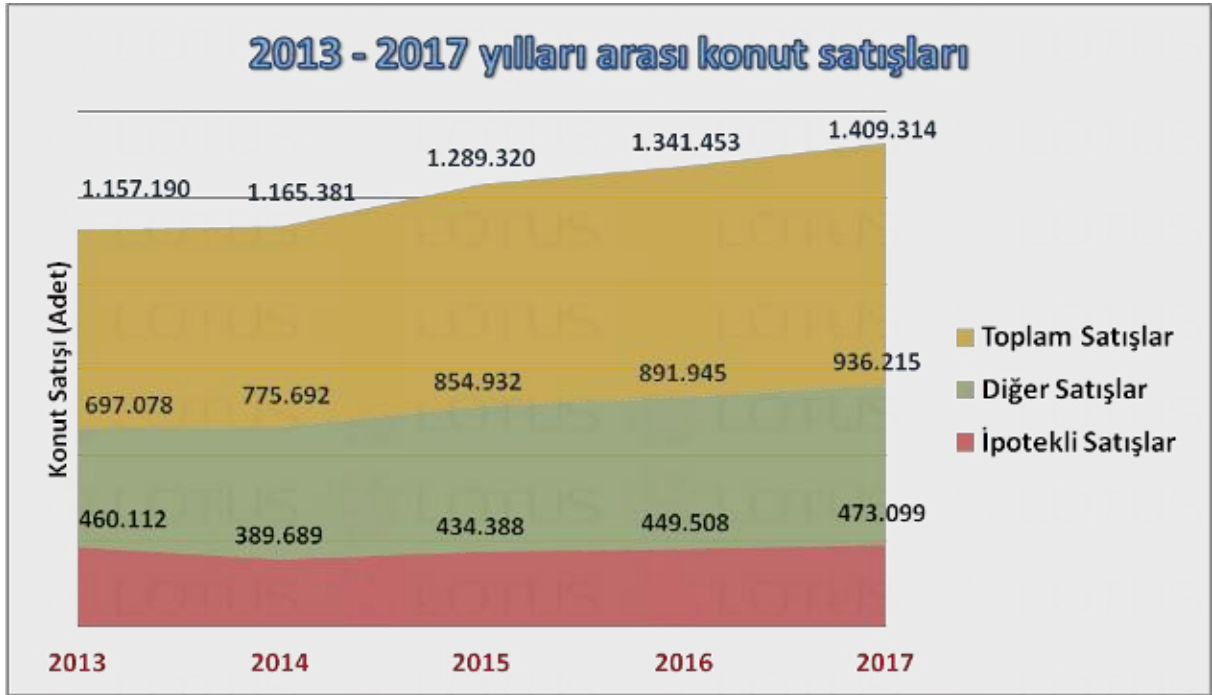


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

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

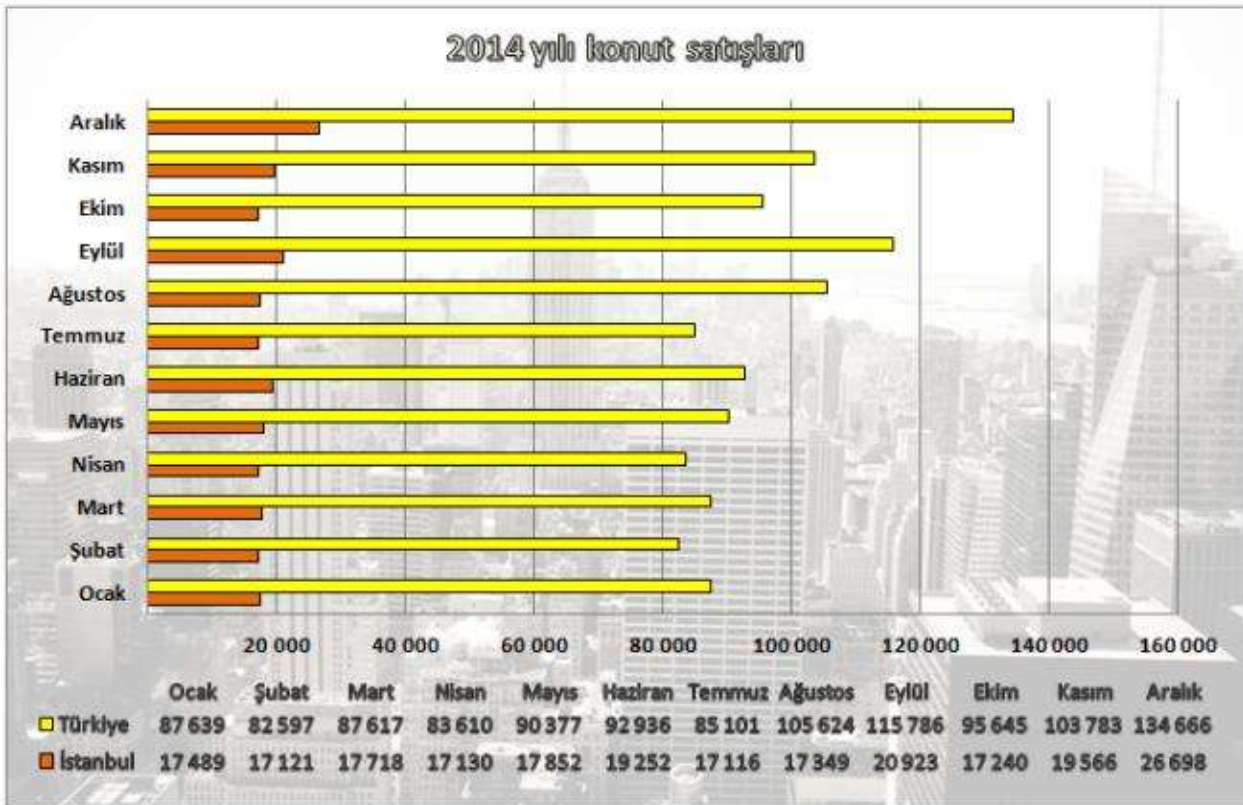
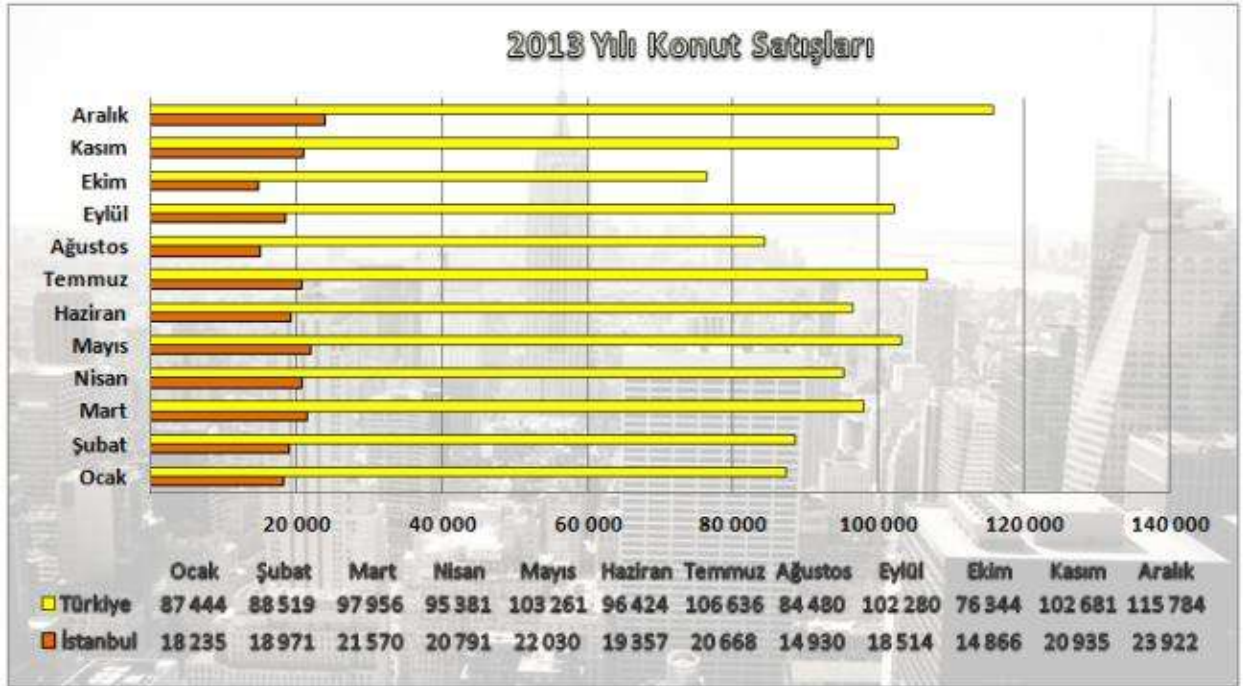
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamaların optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

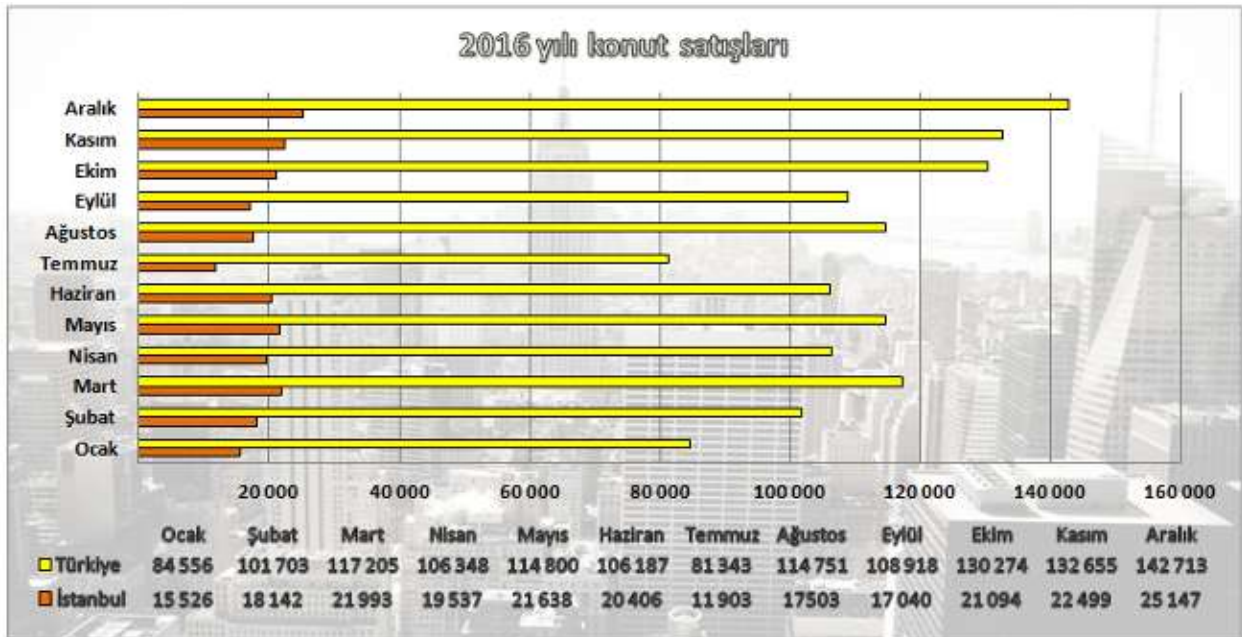
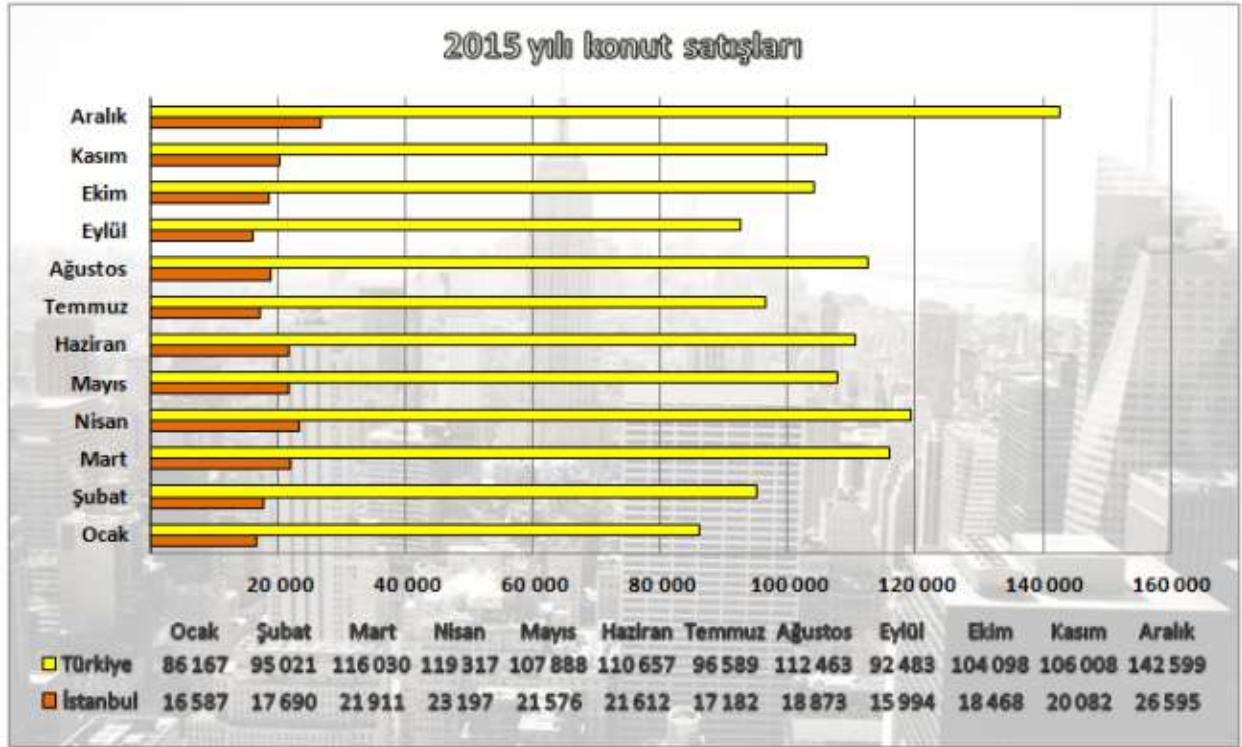


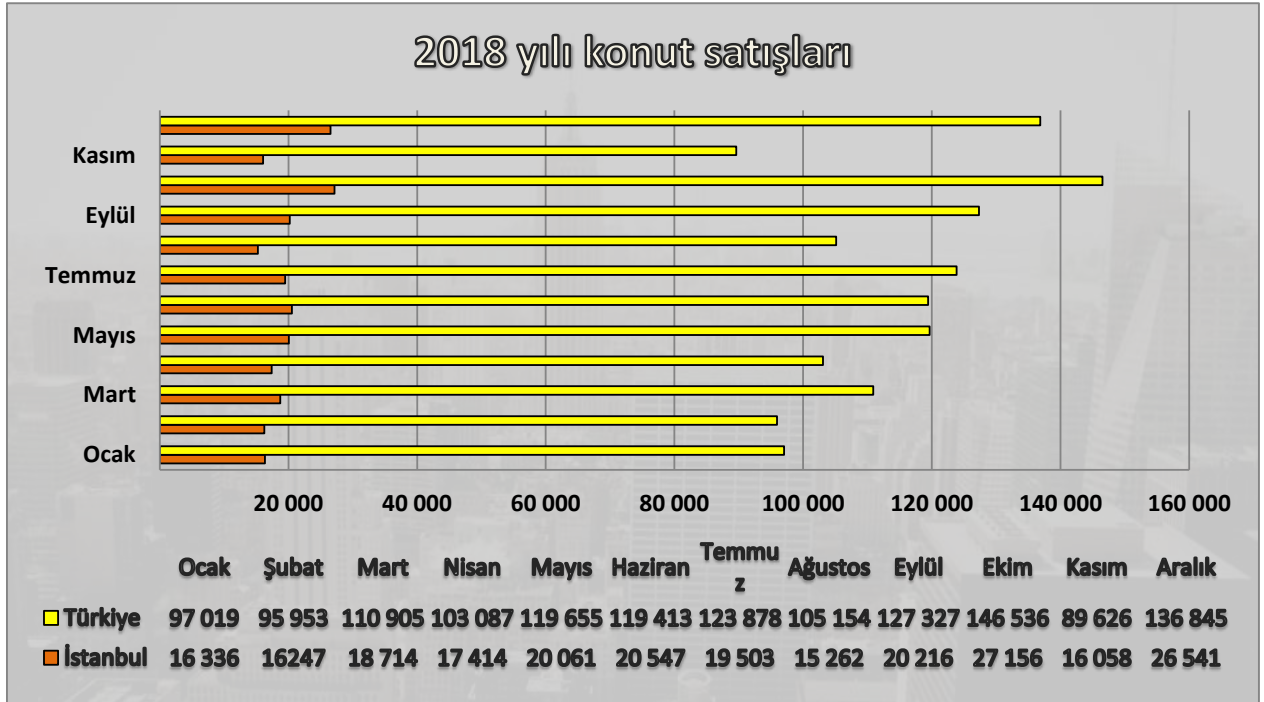
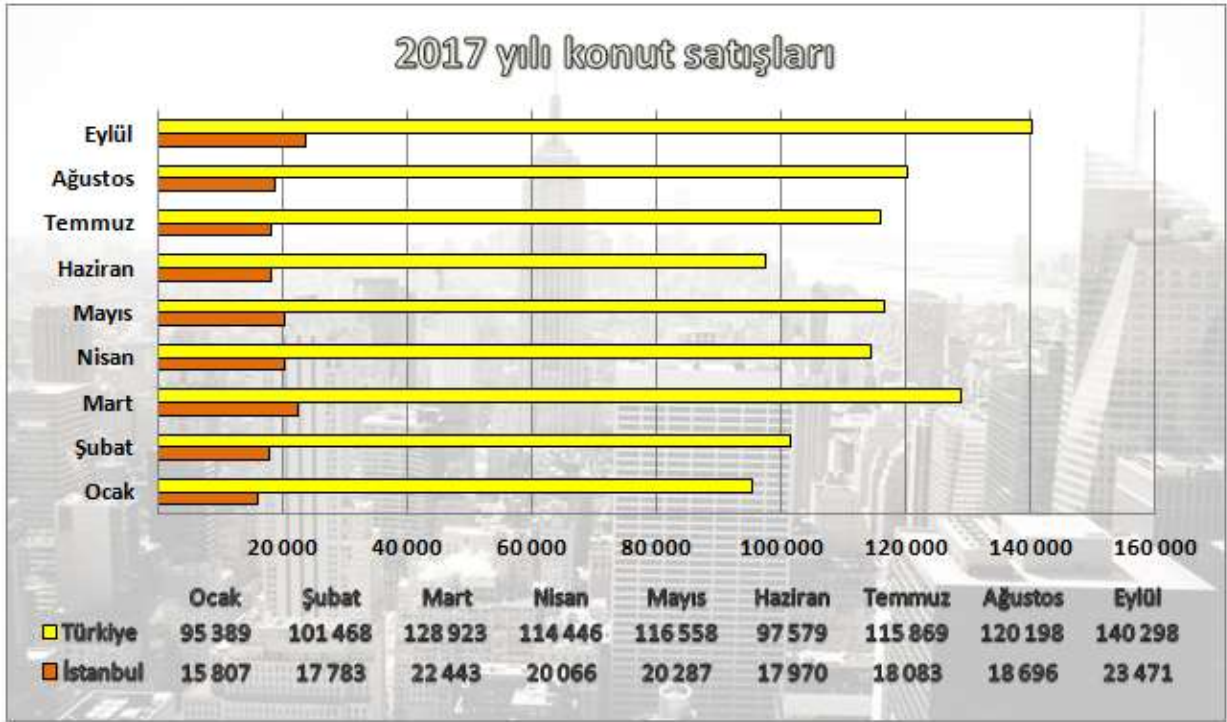


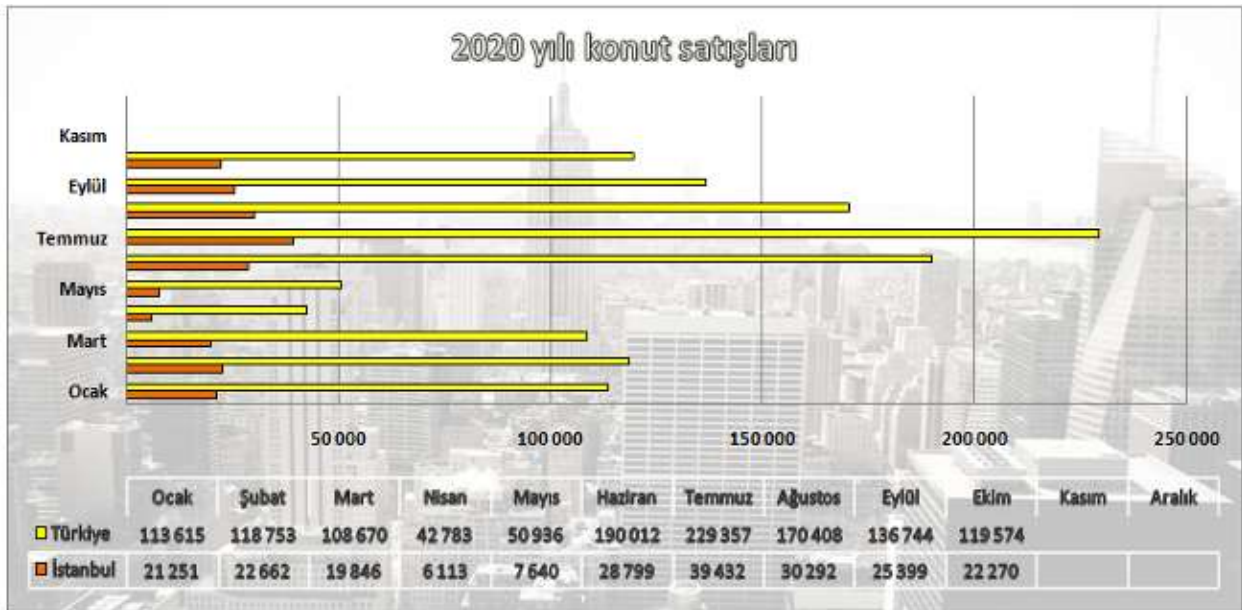
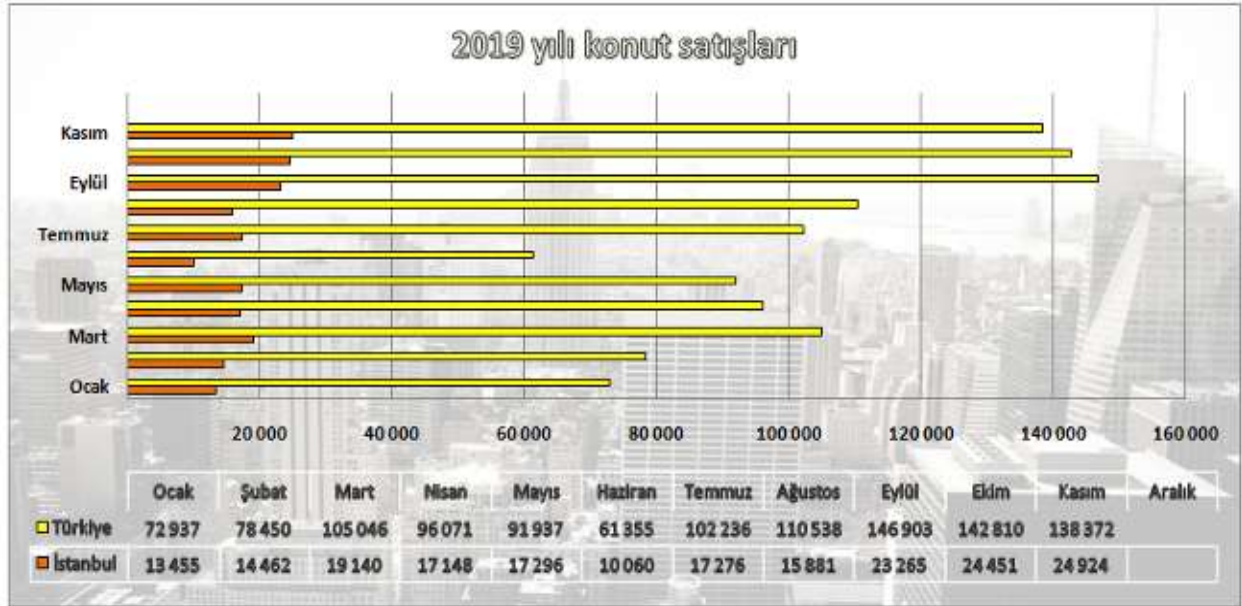
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak: TÜİK









Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu atışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

Covid-19 etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Rapora konu Sinpaş Finansşehir (Time ve Park Etapları) projesi gelişmekte olan bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*)

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	Yeni Bina/9. Blok İnşa Halinde
KAT ADEDİ	Bkz. Açıklamalar
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Kapalı Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

(*) Özelliklerin tamamı proje tamamlandığında mevcut olacaktır.

14. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazlar 29.870,76 m² yüzölçümlü 2435 ada, 17 parselde yer almaktadır.
- 2435 ada 17 parselde Sinpaş Finansşehir Park etabı ve Time etabı bünyesindeki 9. Blok yer almaktadır.
- Parsel üzerinde 9 adet blok bulunmakta olup yapı ruhsatlarına esas toplam inşaat alanı 124.156,27 m²'dir.
- Bloklarda farklı tip ve sayıda daire ve ticari üniteler olmak üzere toplamda 805 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- 1+1 ila 4,5+1 arasında değişen farklı daire tipleri bulunmaktadır. Dükkânlar ise 8. ve 9. Bloklarda yer almaktadır. Dükkanlar blokların bodrum, zemin ve asma katlarında konumludur.
- 1., 5., 6., ve 7. Bloklar 16'şar katlı, 2., 3., ve 4. Bloklar 7'şer katlı, 8. Blok 8 katlı, 9. Blok ise 38 katlıdır.
- Finansşehir projesi bünyesindeki bazı sosyal donatılar;
 - Alışverişi Caddesi
 - Konsept çocuk oyun parkı
 - İç bahçeler
 - Açık hava sineması
 - Açık hava kütüphanesi
 - Açık spor alanları
 - Yüzme havuzu
 - Fitness merkezi
 - Piknik alanı
 - Gastronomi bahçeleri
 - Kapalı otopark
- Değerleme tarihi itibarıyla 2435 ada 17 parsel 1. ila 8. bloklar tamamlanmış, 9. Bloкта inşai faaliyetler devam etmekte olup bSinpaş GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre 9. Blok fiziki tamamlanma seviyesi %27 mertebesinde. Aşağıdaki tabloda blok özellikleri ve bağımsız bölüm sayıları sunulmuştur.

	KAT ADEDİ	KAT DAĞILIMI	TOPLAM ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	TOPLAM KONUT B.B. ALANI (m ²)	TOPLAM TİCARİ B.B. ALANI (m ²)
1. Blok	16	Z+15 KAT	9.990,00	120	MESKEN	7.755,53	--
2. Blok	7	Z+6 KAT	4.462,00	14	MESKEN	2.158,47	--
3. Blok	7	Z+6 KAT	2.338,00	14	MESKEN	1.947,62	--
4. Blok	7	Z+6 KAT	2.556,00	14	MESKEN	2.158,47	--
5. Blok	16	1B+Z+14 KAT	9.226,00	87	MESKEN	6.668,83	--
6. Blok	16	Z+15 KAT	9.140,00	63	MESKEN	7.165,35	--
7. Blok	16	1B+Z+14 KAT	9.238,00	90	MESKEN	6.895,96	--
8. Blok	8	1B+Z+6 KAT	21.296,00	42	36 MEKSEN +6 İŞYERİ	5.483,03	934,37
9. Blok	38	9A(3B+Z+8 NK) 9B(3B+Z+34 NK)	55.910,27	361	342 MEKSEN+19 İŞYERİ	22.508,51	2.089,90
			124.156,27	805		62.741,77	3.024,27

- Park etabında peyzaj düzenlenmesi tamamlanmış olup bloklarda oturma bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 600 adet bağımsız bölüme (575 adet daire, 25 adet ticari ünite) ait kat, kullanım alanları ve tipleri ekte yer alan fiyatlandırma tablosunda sunulmuştur.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler (SWOT Analizi):

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Uygun konumları - Ulaşım imkânlarının kolaylığı - Metro istasyonun yanında konumlu olmaları, - Mevcut imar durumu - Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları - TEM Otoyoluna yakınlığı - Ticari alanların (cadde dükkânları) mevcudiyeti - Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması - Tamamlanmış altyapı - Proje bünyesindeki sosyal imkanlar - Kapalı otoparkın bulunması	- 9. Bloğun inşaatını devam ediyor olması - Bölgenin yüksek potansiyel taşımaya rağmen gelişimini henüz tamamlamamış olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Finans merkezinin tamamlanmasıyla bölgede yaşanabilecek talep artışı - Projenin yakınında metro istasyonunun bulunacak olması	- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(lerin) uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

18. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Parsel üzerinde Park ve Time Etapları olmak üzere iki etap bulunmaktadır. Park etabı tamamlanmış olup Time etabı ise inşaat halindedir. Tamamlanmış olan Park etabında yalnızca arsa ve inşai yatırımların değeri kentsel rantı tam olarak yansıtmayacağından ikame maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır. Time etabında ise inşaat henüz %27 mertebesinde olduğundan halihazır durum değerinin tespitinde ikame maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Aynı parsel üzerinde yer alan Sinpaş Finansşehir Time etabının inşası devam etmekte olup bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerleri ekte yer almaktadır. Taşınmazların hali hazır durum değerlerinin tespitinde ikame maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa payı değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

¹ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazların toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Arsa payı değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir. Piyasa araştırması sonucu elde edilen emsaller ve emsal analizi 18.2. başlığında verilmiştir.

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde yer alan binanın mevcudiyeti dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle arsa m² fiktif birim değeri 10.400,-TL olarak belirlenmiştir. Time etabı için hesaplanmış toplam arsa payı değeri 9. Blok bünyesinde yer alan 361 adet bağımsız bölümün arsa paylarının değerlerinin toplamıdır.

Time Etabındaki Bağımsız Bölümlerin Arsa Payı Değeri,

12.811,57 m² x 10.400,-TL/m²=**133.240.000,-TL** olarak tespit edilmiştir.

İnşai Yatırımların değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m² birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti esas alınmıştır. Aşınma payı uygulanmamıştır.

Buna göre rapora konu binanın;

Toplam inşaat alanı: 55.910,27 m²

Yapı Maliyeti : 2.400,-TL (2020 yılı 5A sınıfı birim maliyeti)

Ek Maliyetler : % 20

9. Blok İnşai Tamamlanma Seviyesi: %27

Toplam Maliyet : 55.910,27 m² x 2.400,-TL/m² x 1,20 x 0,27 ≅**43.475.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Uygunlaştırma:

Taşınmazın değerine yatırımcı karı olarak eklenmiş olup rapora konu taşınmazların arsa payı değeri + inşaat maliyeti üzerinden % 30 olarak alınarak

Uygunlaştırma = (Arsa payı değeri + Toplam inşai değer) x % 30

= (133.240.000,-TL + 43.475.000,-TL) x 0,30

≅ **53.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Bu hesaplamalara istinaden İkame Maliyet Yaklaşımı'na göre 9. Bloktaki bağımsız bölümlerin mevcut tamamlanma seviyesi itibariyle toplam değeri:

133.240.000,-TL + 43.475.000,-TL + 53.000.000,-TL $\cong$ **229.715.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.1.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Sinpaş Finans Şehir Satılık Konut Emsalleri:

DURUMU	ETAP	BEYAN EDİLEN ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM (TL/m ²)
SATILIK	PARK	103	2+1	14	Finansşehir Expert	216 519 36 46	1.425.000	13.835
SATILIK	PALAS	85	1+1	13	Finansşehir Expert	216 519 36 46	1.175.000	13.824
SATILIK	PARK	77	1+1	13	Finansşehir Expert	216 519 36 46	990.000	12.857
SATILIK	PARK	92	1+1	Bahçe Katı	Finansşehir Expert	216 519 36 46	1.500.000	16.304
SATILIK	PARK	100	2+1	8	Finansşehir Expert	216 519 36 46	1.250.000	12.500
SATILIK	PARK	80	1+1	7	Mal Sahibi	534 305 45 36	900.000	11.250
SATILIK	PALAS	77	1+1	4	Acarkent 7Tepe	216 485 16 00	775.000	10.065
SATILIK	PALAS	85	1+1	10	A&S Yapı	532 691 91 44	1.150.000	13.529
SATILIK	PALAS	124	2+1	8	Finansşehir Expert	216 519 36 46	1.700.000	13.710
SATILIK	PARK	120	2+1	8	Smart Invest	216 225 07 48	1.600.000	13.333
ORTALAMA								13.121

Satılık Konut Emsalleri:

DURUMU	PROJE	BEYAN EDİLEN BRÜT ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
SATILIK	SARPHAN FİNANS PARK	92	2+1	4	FİNANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	913.500	9.929
SATILIK	SARPHAN FİNANS PARK	125	2+1	30 üzeri	İSTANBUL KENTSEL GAYRİMENKUL	532 500 05 20	1.650.000	13.200
SATILIK	VARYAP MERIDIAN	84	1+1	30 üzeri	QUEEN EMLAK	535 243 74 54	810.000	9.643
SATILIK	KENTPLUS ATAŞEHİR	170	3+1	8	VERA GAYRİMENKUL	530 926 69 16	2.500.000	14.706
SATILIK	METROPOL İSTANBUL	130	2+1	30 üzeri	İSTANBUL KENTSEL GAYRİMENKUL	532 500 05 20	2.250.000	17.308
SATILIK	TRENDİST	120	2+1	Bahçe Katı	NOVA METROPOL	545 343 56 50	1.300.000	10.833
SATILIK	METROPOL İSTANBUL	62	1+1	2	METROPOLİST GAYRİMENKUL	536 494 26 91	800.000	12.903
SATILIK	UPHILL COURT	142	3+1	17	CENTURY 21	212 801 80 90	1.890.000	13.310
SATILIK	SOYAK YENİŞEHİR ŞELELE	155	4+1	3	ROYAL GAYRİMENKUL	216 534 00 74	1.475.000	9.516
SATILIK	SOYAK YENİŞEHİR KİBELE	210	5+1	ZEMİN	İMAJ EMLAK	533 925 80 29	1.975.000	9.405
ORTALAMA								12.075

Emsal Analizi – Satılık Konut

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum - Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı		Finanskent			11.561
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	13.835	-10%	103	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	12.452
Emsal 2	13.824	-10%	85	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	12.442
Emsal 3	12.857	-10%	77	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	11.571
Emsal 4	16.304	-10%	92	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	14.674
Emsal 5	12.500	-10%	100	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	11.250
Emsal 6	11.250	-10%	80	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	10.125
Emsal 7	10.065	-10%	77	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	9.059
Emsal 8	13.529	-10%	85	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	12.176
Emsal 9	13.710	-10%	124	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	12.339
Emsal 10	13.333	-10%	120	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	12.000
Emsal 11	9.929	-10%	70	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	8.936
Emsal 12	13.200	-10%	125	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	11.880
Emsal 13	9.643	-10%	84	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	8.679
Emsal 14	14.706	-10%	170	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	13.235
Emsal 15	17.308	-10%	130	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	15.577
Emsal 16	10.833	-10%	120	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	9.750
Emsal 17	12.903	-10%	62	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	11.613
Emsal 18	13.310	-10%	142	0%	Daha eski	5%	Benzer	0%	-5%	12.645
Emsal 19	9.516	-10%	155	0%	Daha eski	10%	Daha Kötü	10%	10%	10.468
Emsal 20	9.405	-10%	210	0%	Daha eski	10%	Daha Kötü	10%	10%	10.346

Kiralık Konut Emsalleri:

DURUMU	PROJE	BEYAN EDİLEN BRÜT ALAN (m ²)	TİPİ	BULUND UĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
KİRALIK	FINANSŞEHİR PARK	92	2+1	4	FINANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	3.500	38
KİRALIK	FINANSŞEHİR PARK	77	1+1	10	MAL SAHİBİ	533 443 63 07	2.900	38
KİRALIK	FINANSŞEHİR PALAS	85	1+1	9	PROJES EMLAK	549 499 77 49	3.000	35
KİRALIK	FINANSŞEHİR PARK	160	3+1	5	FINANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	6.250	39
KİRALIK	METROPOL İSTANBUL	145	2+1	30 Üzeri	METROPOLİST GAYRİMENKUL	536 494 26 91	8.000	55
KİRALIK	KENTPLUS	154	3+1	15	NOVA METROPOL	533 660 02 13	6.850	44
KİRALIK	UPHILL COURT	140	3+1	9	NURDAN ÖZEN GD.	216 969 65 44	5.600	40
KİRALIK	SOYAK YENİŞEHİR ŞELELE	51	1+1	10	EBRU YILMAZ GAYRİMENKUL	532 341 46 60	1.700	33
ORTALAMA								40

Emsal Analizi – Kiralık Konut

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltilmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltilme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı		Finanskent			37
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	38	-10%	86	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	34
Emsal 2	38	-10%	100	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	34
Emsal 3	35	-10%	120	0%	Benzer	5%	Benzer	-10%	-15%	30
Emsal 4	39	-10%	69	0%	Benzer	-5%	Benzer	0%	-15%	33
Emsal 5	55	-10%	86	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	50
Emsal 6	44	-10%	100	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	40
Emsal 7	40	-10%	120	0%	Daha Kötü	5%	Benzer	0%	-5%	38
Emsal 8	33	-10%	69	0%	Daha Kötü	10%	Daha Kötü	10%	10%	36

Satılık ve Kiralık Konut Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık konut fiyatlarının (m² birim) 9.000,-TL-17.000,-TL aralığındaki bir skalada olduğu, kira bedellerinin (m²/TL/ay) ise 35,-TL – 44,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Emsal analizinde konum, bina yaşı, proje özellikleri ve proje şerefiyesine göre düzeltmeler yapılmış olup düzeltilmiş değer ortalama bir fiyatı ifade etmektedir. Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler site ve

blok içerisindeki kat, konum ve şerefiyeye göre verilmiştir. Değer tablosu ektedir.

Satılık Mağaza-Dükkan Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 455 15 00

Sarphan Finanspark'da yer alan 239 m² kullanım alanlı dükkan 8.500.000,-TL bedelle satılıktır. 152 m² giriş kat, 87 m² depo kullanımlıdır. (35.564,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 241 02 16

Sarphan Finanspark'da yer alan 178 m² kullanım alanlı dükkan 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. 114 m² giriş kat, 36 m² depo kullanımlıdır. (36.516,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 541 906 52 52

Sarphan Finanspark'da yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkan 2.100.000,-TL bedelle satılıktır. İjki katta toplam 80 m² kullanımlıdır. (26.250,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 455 35 35

Varyap Meridian'da yer alan dükkan 9.500.000,-TL bedelle satılıktır. 210 m² kullanım alanlıdır, 140 m² açık alan kullanımı bulunmaktadır. (45.238,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 688 78 78

Teknik Yapı Deluxia'da yer alan alanlı dükkan 14.000.000,-TL bedelle satılıktır. 713 m² kullanım alanlıdır, 316 m² zemin + 397 m² bodrum kat + 150 m² ön bahçe kullanımı vardır. (19.635,-TL/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 543 621 91 00

Soyak Kibele Sitesinin karşısında, Atay Caddesi üzerinde yer alan dükkan 730.000,-TL bedelle satılıktır. 120 m² kullanım alanlıdır, 60 m² zemin + 60 m² bodrum kattan oluşmaktadır. (6.083,-TL/m²)

Emsal Analizi – Satılık Dükkan/Mağaza

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı		Sinpaş Finansşehir			22.750
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	35.564	-15%	239	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	30.229
Emsal 2	36.516	-15%	178	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	31.039
Emsal 3	26.250	-15%	80	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	22.313
Emsal 4	45.238	-15%	210	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-30%	31.667
Emsal 5	19.635	-15%	713	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-30%	13.745
Emsal 6	6.083	-15%	120	0%	Daha Kötü	10%	Daha Kötü	30%	25%	7.604

Kiralık Mağaza-Dükkan Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 544 326 81 36

Sarphan Finanspark'da yer alan 207 m² kullanım alanlı dükkan 9.500,-TL/ay bedelle kiralıktır .47 m² giriş kat, 160 m² depo kullanımlıdır. (46,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 431 43 20

Ağaoğlu My Office'de yer alan 500 m² kullanım alanlı dükkân 36.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. 330 m² giriş kat, 170 m² asma kat kullanımlıdır. (72,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 530 824 00 11

Varyap Meridian'da yer alan 268 m² kullanım alanlı dükkan aylık 25.000,-TL bedelle kiralıktır. (93,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 530 824 00 11

Varyap Meridian'da yer alan 210 m² kullanım alanlı dükkan aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır. (142,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 275 23 43

Ataşehir Worwide Bussines Center'da yer alan 1902 m² kullanım alanlı dükkân aylık 175.000,-TL bedelle kiralıktır. (160,-TL/m²)

Emsal Analizi – Kiralık Dükkan/Mağaza

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan/Büyüklik Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Bina		Sinpaş Finansşehir			84
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	46	-10%	207	0%	Benzer	0%	Zemin alanı az	40%	30%	60
Emsal 2	72	-10%	500	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	65
Emsal 3	93	-10%	268	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-25%	70
Emsal 4	142	-10%	210	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-25%	107
Emsal 5	160	-10%	1.092	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-15%	-25%	120

Satılık ve Kiralık Dükkan Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık dükkan fiyatlarının (m2 birim) 6.000,-TL-45.000,-TL aralığındaki geniş bir skalada yer aldığı, kira bedellerinin (m2/TL/ay) ise 46,-TL – 160,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Emsal analizinde konum, bina yaşı, proje özellikleri, reklam kabiliyeti, depo-açık alan kullanımları ve şerefiyesine göre düzeltmeler yapılmış olup düzeltilmiş değer ortalama bir fiyatı ifade etmektedir. Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerler site ve blok içerisindeki kat, konum ve

şerefiyeye göre verilmiştir. Değer tablosu ektedir.

Satılık Arsa Emsalleri:

DURUMU	KONUM	BEYAN EDİLEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR DURUMU	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
SATILIK	SİTE MAH.	297	TİCARET ALANI	GALLERIA İSTANBUL	212 268 47 56	1.600.000	5.387
SATILIK	ARMAĞANEVLER MAH.	290	KONUT ALANI (Ayrı Nizam, 4 kat)	ULAŞLAR EMLAK	534 749 85 27	3.250.000	11.207
SATILIK	MUSTAFA KEMAL MAH.	208	KONUT ALANI (Blok Nizam, 2 kat)	MAL SAHİBİ	533 493 76 25	2.500.000	12.019
SATILIK	SİTE MAH.	265	KONUT ALANI (Ayrı Nizam, 4 kat)	MAL SAHİBİ	532 372 82 63	2.000.000	7.547
SATILIK	SİTE MAH.	603	KONUT ALANI (Ayrı Nizam, 4 kat)	KW KENT	216 641 41 84	6.500.000	10.779
ORTALAMA							9.388

Emsal Analizi – Satılık Arsa

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Konut Alanı (Emsal:1,30)		Sinpaş Finansşehir			10.400
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	5.387	-10%	297	-20%	Daha İyi	20%	Daha Kötü	10%	0%	5.387
Emsal 2	11.207	-10%	290	-20%	Daha İyi	30%	Daha Kötü	10%	10%	12.328
Emsal 3	12.019	-10%	208	-20%	Daha İyi	40%	Daha Kötü	10%	20%	14.423
Emsal 4	7.547	-15%	265	-20%	Daha İyi	30%	Daha Kötü	10%	5%	7.924
Emsal 5	10.779	-10%	603	-20%	Daha İyi	30%	Daha Kötü	10%	10%	11.857

Arsa Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan satılık arsa fiyatlarının m2 birim satış fiyatlarının 5.000,-TL - 12.000,-TL aralığındaki bir skalada yer aldığı aralığında olduğu görülmüştür. Emsal analizinde konum, imar durumu ve büyüklük gibi faktörler dikkate alınarak düzeltmeler yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle **"Sinpaş Finansşehir Park ve Time"** bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değerleri etap bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekindedir.

Park Etapı

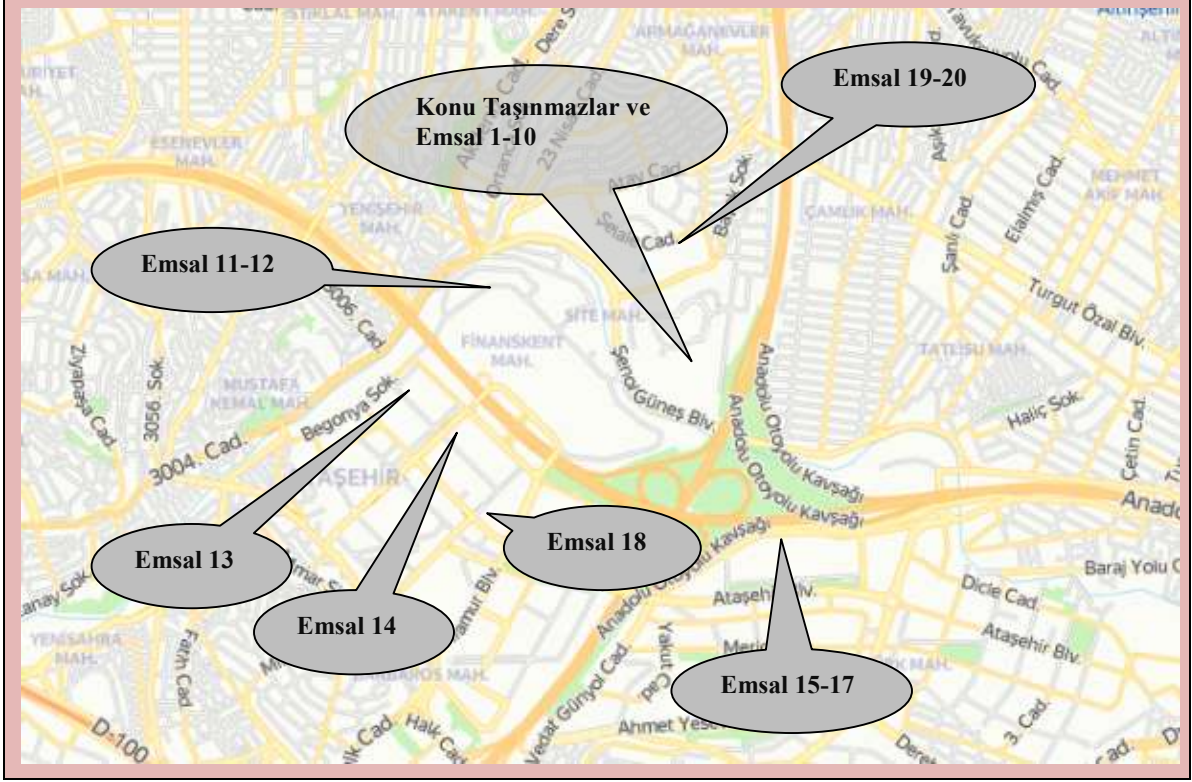
NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	233	273.910.000
Ticari	6	25.460.000
TOPLAM	239	299.370.000

Time Etapı (9. Blok)

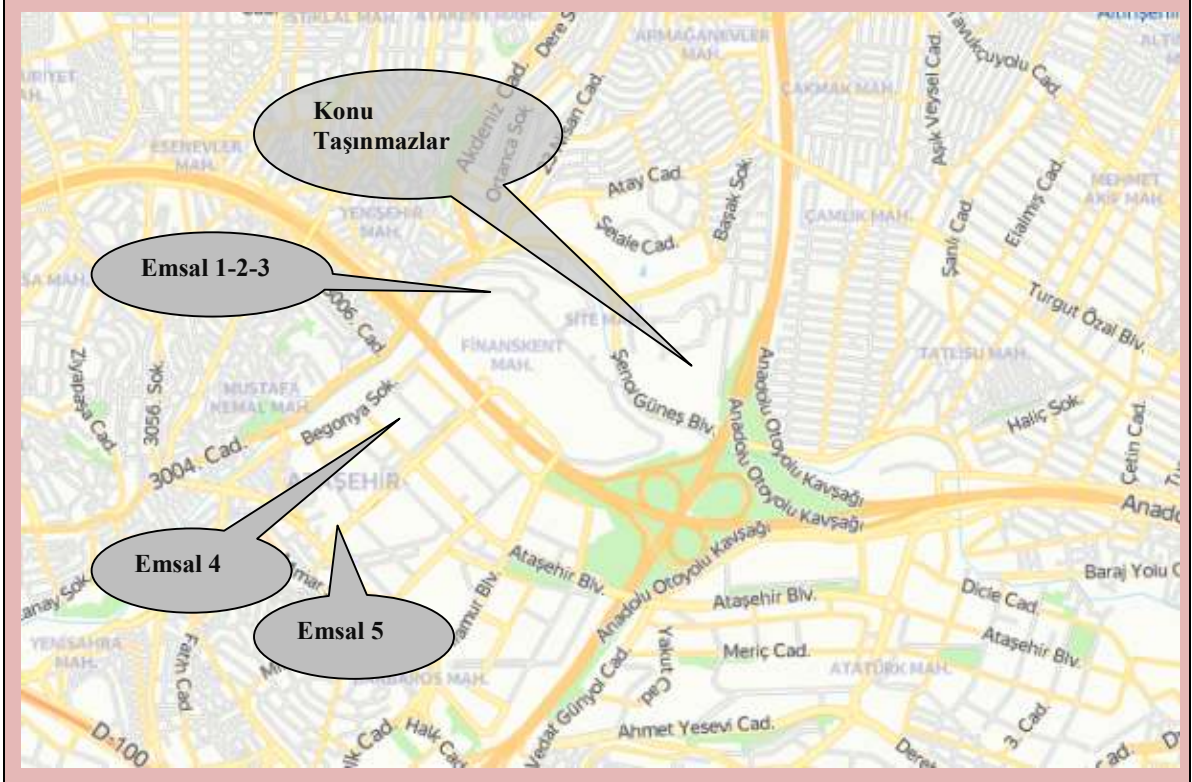
NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞER (TL) (*)
Konut	342	378.685.000
Ticari	19	46.525.000
TOPLAM	361	425.210.000

(*) Taşınmazların mevcut inşai seviyeleri ile toplam halihazır durum değeri aşağıda ayrıca hesaplanmıştır.

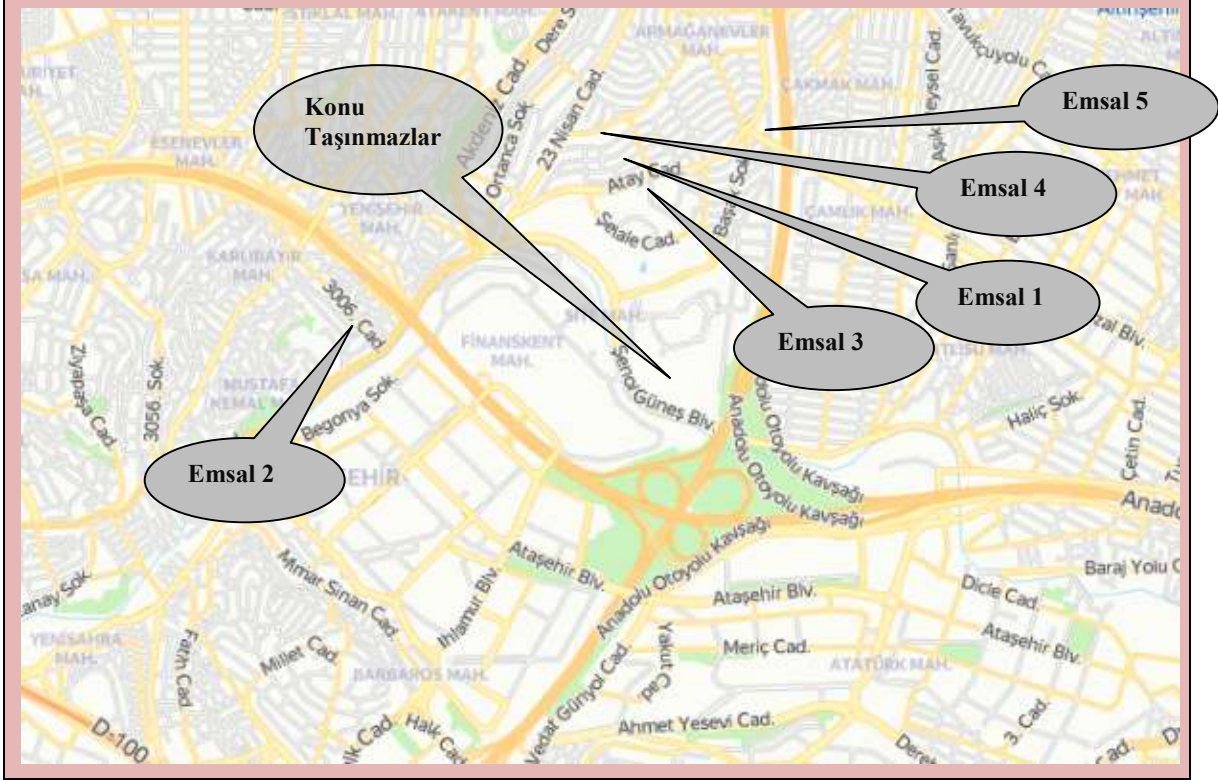
Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Kroki Tablosu (Satılık Dükkan Emsalleri):



Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsalleri):



18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Park Etapı:

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Konutlar:

Ortalama m² satış değeri : 12.598 TL

Ortalama m² kira değeri : 40 TL

Satış Değeri / kira değeri : 12.598 / 40 = 314,95 Ay /12 Ay = 26,25 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 26,25 = % 3,810 olarak belirlemiştir.

Dükkanlar:

Ortalama m² satış değeri : 28.214 TL

Ortalama m² kira değeri : 103 TL

Satış Değeri / kira değeri : 28.214 / 96 = 293,90 Ay /12 Ay = 24,49 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 24,49 = % 4,083 olarak belirlemiştir.

Buna göre Sinpaş Finansşehir Park etabında yer alan bağımsız bölümlerin gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanan toplam değerleri ekte yer almaktadır. Park etabında yer alan 239 adet bağımsız bölümün gelir indirgeme yaklaşımına hesaplanan toplam değeri **303.930.000,-TL** dir.

Time Etabı:

Aynı parsel üzerinde yer alan Sinpaş Finansşehir Time etabının inşası devam etmekte olup bağımsız bölümlerin emsal karşılaştırma yöntemine göre hesaplanan tamamlanması durumundaki değerleri ekte yer almaktadır. Taşınmazların hali hazır durum değerlerinin tespitinde ikame maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. İkame Maliyet Yaklaşımına göre hesaplanan değer 18.1.1. başlığı altına verilmiştir.

Time etabının halihazır durum değeri hesaplamasında ikinci bir yaklaşım olarak indirgenmiş nakit akımlar analizi kullanılmıştır. Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Hesaplama kullanılan varsayımlar aşağıda verilmiştir.

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Reel iskonto oranı, 2020 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2021 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Sinpaş GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre proje bünyesindeki konutların toplam satılabilir alanı 31.538,43, m², ticari ünitelerin toplam satılabilir alanı ise 2.090,35 m² dir. Parseldeki toplam satılabilir alan 33.628,78 m² olarak alınmıştır. Toplam inşaat alanı ise ruhsat alanı olan 55.910,27 m² dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konut alanlarının 2021 yılı için ortalama 12.000,-TL/m² birim fiyat ile, ticari alanların ise ortalama 22.250,-TL/m² birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Konutların 2021 yılında %20'sinin, 2022 yılında %30'unun, 2023 yılında %30'sinin, 2024 yılında %20'sinin satılacağı, ticari ünitelerin ise 2021 yılında %20'sinin, 2022 yılında %40'ının, 2023 yılında geri kalan %40'ının satılacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Konu parseldeki proje inşaatının geri kalan %73'lük kısmının 2021 yılında %50'sinin 2022 yılında ise diğer %50 sinin tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

İkame maliyet yönteminde kullanılan birim inşaat maliyetinden hareketle projenin geri kalan % 73'lük imalatları için yapılacak toplam maliyet yaklaşık 117.545.750 TL olarak belirlenmiştir. 2021 yılı için % 15 mertebesinde, 2022 yılı içinise %10 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre kalan inşaat maliyeti 2021 yılı için 67.588.806 TL, 2022 yılı için ise 74.347.687 TL olarak alınmıştır.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 62'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin halihazır durum değeri yaklaşık **235.200.000,-TL** olarak bulunmuştur.

FİNANS ŞEHİR TIME ETABI - Halihazır Durum

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	12.811,57
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	55.910,27
İnşaatın Süresi	2 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	31.538
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m ²)	2.090

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Satış Varsayımları						
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	12.000	13.440	14.784	16.262	-	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	378.461.160	423.876.499	466.264.149	512.890.564	0	
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%	0%	
Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	22.250	24.920	27.412	-	-	-
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	46.510.288	52.091.522	57.300.674	0	0	0
Satış Oranı	20%	40%	40%	0%	0%	0%
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%
Reel İskonto Oranı	20%	18%	18%	16%	16%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39
Etkin Vergi Oranı	0%					
Konut Satış Gelirleri	75.692.232	127.162.950	139.879.245	102.578.113	0	0
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%	0%	
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	100%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	378.461.160	423.876.499	466.264.149	512.890.564	0	
Yıllık Satış Geliri (TL)	75.692.232	127.162.950	139.879.245	102.578.113	0	
Ticari Ünite Satış Gelirleri	9.302.058	20.836.609	22.920.270	0	0	0
Satış Oranı	20%	40%	40%	0%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	20%	60%	100%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	46.510.288	52.091.522	57.300.674	0	0	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	9.302.058	20.836.609	22.920.270	0	0	0
İnşaat Harcamaları	67.588.806	74.347.687				
Serbest Nakit Akımı	17.405.484	73.651.872	162.799.514	102.578.113	0	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	15.888.960	56.501.703	105.839.760	57.000.734	0	0
19/11/2020 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	235.200.000					

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Park Etabı:

Park etabında yer alan taşınmazların değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanmıştır. Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK ETABINDA YER ALAN 239 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	299.370.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	303.930.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 299.370.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Time Etabı:

Time etabında yer alan taşınmazların halihazır durum değerleri gelir indirgeme yaklaşımı ve ikame maliyet yaklaşımına göre hesaplanmıştır. Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

SİNPAŞ FİNANSŞEHİR TIME ETABINDA YER ALAN 361 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYELERİ İTİBARI İLE TOPLAM HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	229.715.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	235.200.000

Ancak gelir indirgeme yaklaşımı daha çok kabullere bağlı olduğundan nihai değer olarak "İkame Maliyet Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 229.715.000,-TL olarak belirlenmiştir. Buna göre taşınmazların (Mevcut tamamlanma seviyeleri itibarıyla) toplam değeri 529.085.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

19.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu tamamlanmış (Park Etabı) bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan kira bedellerinin fonksiyon bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²) (*)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	575	55.444,31	2.091.284	25.095.408
Ticari	25	3.240,69	266.717	3.200.604
TOPLAM			2.358.001	28.296.012

(*) Satışa esas genel brüt kullanım alanıdır.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

19.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.7. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Taşınmazın müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

19.8. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

19.9. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yapı ruhsatları alınmıştır. Parsel bünyesindeki 8 adet blok tamamlanmış, bloklardan biri inşa halindedir. Henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların yasal izinleri alınmıştır. Parsel bünyesinde inşası devam eden bir blok bulunmakta olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Sinpaş Finans Şehir projesi bünyesindeki 2435 ada 17 parselde yer alan 600 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

A. Toplam değeri için;

529.085.000,-TL (Beşyüzyirmidokuzmilyonseksenbeşbin Türk Lirası);

(529.085.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) ≅ **71.311.000,-USD**)

(529.085.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) ≅ **58.037.000,-Euro**)

B. Aylık kira değerleri toplamı için,

2.538.001,-TL (İkimilyonbeşyüzotuzsekizbinbir Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.538.001,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) ≅ **342.000,-USD**)

(2.538.001,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) ≅ **278.000,-Euro**)

(*) 31.12.2020 tarihli TCMB döviz alış kurları; 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4194 TL'dir. Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir

Projenin tamamlanması durumunda konutların KDV dahil toplam değeri 332.118.300-TL; Ticari ünitelerin KDV dahil toplam değeri ise 89.591.500,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer alabilirler.

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

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2021

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

Saygılarımızla,

Eki:

- Uydu fotoğrafı/Konum Krokisi
- Fotoğraflar
- İmar durumu
- Yapı Ruhsatları
- Yerleşim Planı
- Kat irtifak listesi
- Tapu suretleri (8 Adet ekte/Devamı klasörde)
- Tapu kaydı
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)