



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ümraniye / İSTANBUL

(Finansşehir Palas Etabı 192 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021 / 1572

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	16
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	16
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	31
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	41
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	41
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	42
14.	AÇIKLAMALAR	43
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	44

16. DEĞERLENDİRME	45
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	46
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	46
18. FİYATLANDIRMA	50
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	59
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	59
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	59
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	59
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	59
19.5. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	60
19.6. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	60
19.7. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	60
19.8. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	60
19.9. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	60
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	61
20. SONUÇ	62

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mahallesi, Prof. Hasan Küçük Caddesi, Sinpaş Finansşehir Palas Etabı, (181 adet daire, 11 adet ticari ünite, 1 adet ofis) Ümraniye / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 1189 - 2021/072 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	192 Adet Bağımsız Bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 2436 ada, 6 parselde yer alan 192 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Konut Alanı (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 192 adet 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 HARİÇ)	
ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2436 ADA, 6 NOLU PARSELDE KONUMLU 192 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	565.015.000,-TL
ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2436 ADA, 6 NOLU PARSELDE KONUMLU 192 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMIŞ DURUM DEĞERİ	691.465.000,-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	Finanskent Mahallesi, Prof. Hasan Küçük Caddesi, Sinpaş Finansşehir Palas Etabı, (181 adet daire, 11 adet ticari ünite, 1 adet ofis) Ümraniye / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 1189 - 2021/072 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2021/1572
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 192 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	1.000.000,-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	4.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%27,90
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 değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

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	2436
PARSEL NO	6
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	27.503,53 m ²
YEVMIYE NO	9493
TAPU TARİHİ	29.03.2019

(*) Kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bağımsız bölüm 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 17.12.2021 tarihinde SİNPAŞ GYO tarafından bağımsız bölümlerin tamamı için alınan Tapu Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Takyidat belgesi ve kat irtifak listesi ekte yer almaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 15/02/2019 (29.03.2019 - 9493)

Şerhler Bölümü:

- 0,01 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıl müddetle kira şerhi vardır. 28.12.2016 tarih ve 38917)

Rehinler Bölümü:

- 3. Blok A Giriş, 17, 18, 19, 20 nolu bağımsız bölümler, 4. Blok, 8, 109 nolu bağımsız bölümler, 5. Blok A giriş, 15, 16, 17, 18 ve 19 nolu bağımsız bölümler üzerinde Türkiye Vakıflar Bankası lehine 1. dereceden 20.09.2019 tarih ve 8.000.000 EURO bedelle ipotek şerhi.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve TEDAŞ lehine kira şerhi yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir.

Taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek ise proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup Sinpaş GYO'nun bu husustaki yazıları rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

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 Revizyon Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir. Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısı ekte sunulmuştur.

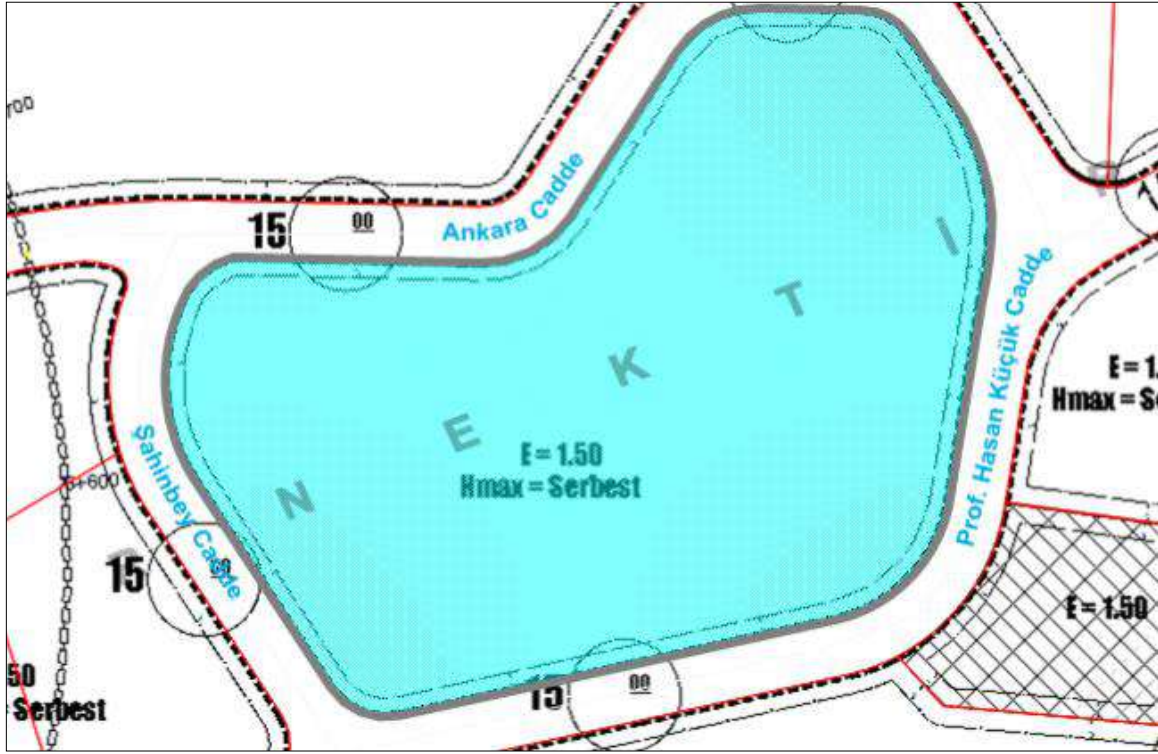
Emsal: 1,50

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.

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 h_{max} =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 incelemesi

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

YENİ YAPI RUHSATLARI	RUHSAT TARİH	RUHSAT SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	09.09.2016	16/18532	1	9.423,62	8	27	MESKEN	4A
	09.09.2016	16/18532	2	9.674,11	16	75	MESKEN	4C
	06.08.2015	2015/15417	3	16.820,00	8	66	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	3B
	06.08.2015	2015/15417	4	10.722,00	16	113	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4C
	09.09.2016	16/18532	5	15.791,48	9	48	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4A
	09.09.2016	16/18532	6	10.658,75	16	91	MESKEN	4C
	31.12.2018	18/11276	7	10.041,77	16	121	MESKEN	4A
	31.12.2018	18/11276	8	11.452,40	8	31	MESKEN	4A

TADİLAT RUHSATLARI	YENİLEME RUHSATI TARİH	YENİLEME RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	09.09.2016	16/18532	3	16.820,00	8	66	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	3B
	09.09.2016	16/18532	4	10.722,00	16	113	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4C

YENİLEME RUHSATLARI	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI TARİH	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	10.08.2018	18/11276	1	9.423,62	8	27	MESKEN	4A
	10.08.2018	18/11276	2	9.674,11	16	75	MESKEN	4C
	10.08.2018	18/11276	5	15.791,48	9	48	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4A
	10.08.2018	18/11276	6	10.658,75	16	91	MESKEN	4C

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI	YENİLEME RUHSATI TARİH	YENİLEME RUHSATI SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	31.12.2018	18/20455	1	9.423,62	8	27	MESKEN	4A
	31.12.2018	18/20455	2	9.674,11	16	75	MESKEN	4C
	31.12.2018	18/20455	5	15.791,48	9	48	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4A
	31.12.2018	18/20455	6	10.658,75	16	91	MESKEN	4C

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ	RUHSAT TARİH	RUHSAT SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
	20.01.2020	19/8992	1	9.423,62	8	27	MESKEN	4A
	20.01.2020	19/8992	2	9.674,11	16	75	MESKEN	4C
	31.10.2018	2018/11756	3	16.820,00	8	66	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	3B
	31.10.2018	2018/11756	4	10.722,00	16	113	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4C
	20.01.2020	19/8992	5	15.791,48	9	48	MESKEN +OFİS+İŞYERİ	4A
	20.01.2020	19/8992	6	10.658,75	16	91	MESKEN	4C

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

İmar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye 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, 2, 5 ve 6 nolu blok yapı denetim faaliyetleri Merya Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

Adres: Burhaniye Mahallesi, Gedik Sokak No:5/1 Üsküdar/İstanbul

3, 4, 7 ve 8 nolu bloklar yapı denetim faaliyetleri Atlas Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

Adres: Burhaniye Mahallesi, Gedik Sokak No:5/1 Üsküdar/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri (Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller)

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım bilgisi bulunmamaktadır.

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

Enerji kimlik belgeleri alınan bloklar aşağıda listelenmiştir.

ENERJİ KİMLİK BELGELERİ	BLOK	EKB TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	KARBON SINIFI	BELGE NO
	1	23.08.2019	23.08.2029	C	Y22347BCE5C8F
	2	23.08.2019	23.08.2029	C	Y22341032C796
	3	21.04.2018	21.04.2028	C	Y22349638CAA7
	4	21.04.2018	21.04.2028	C	Y223494D40898
	5	23.08.2019	23.08.2029	C	Y2234ED0FE63C
	6	23.08.2019	23.08.2029	C	Y22341F91A7DA

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

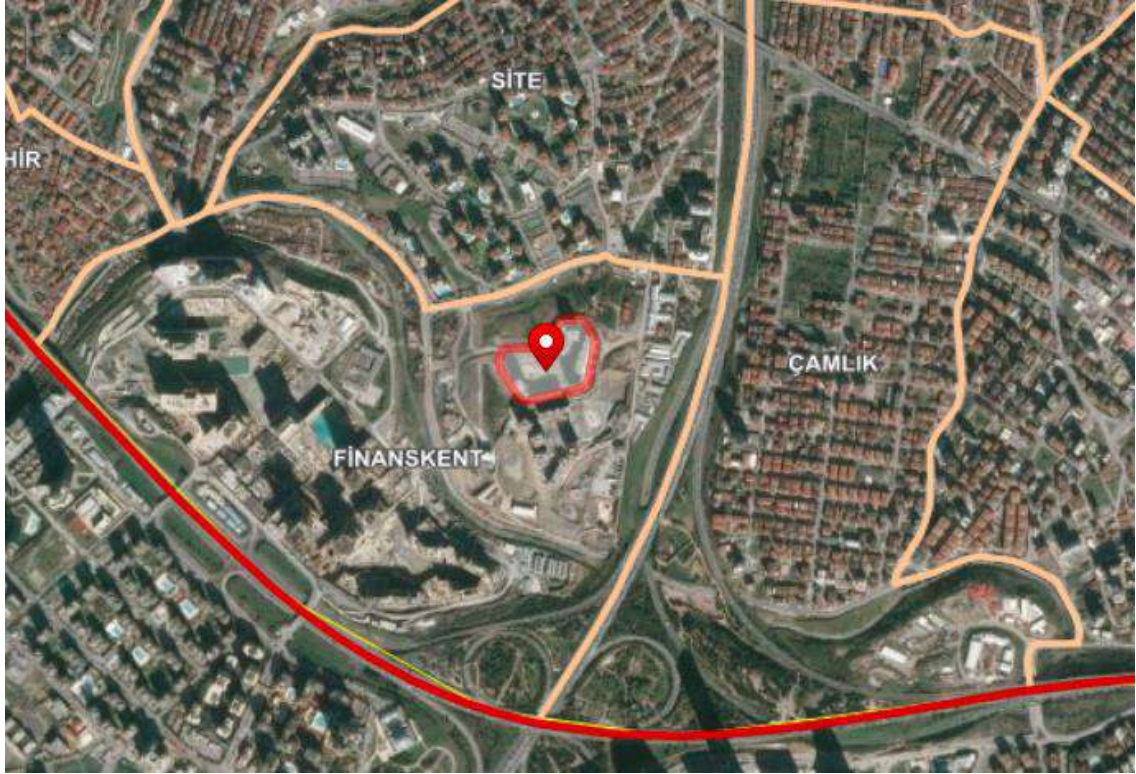
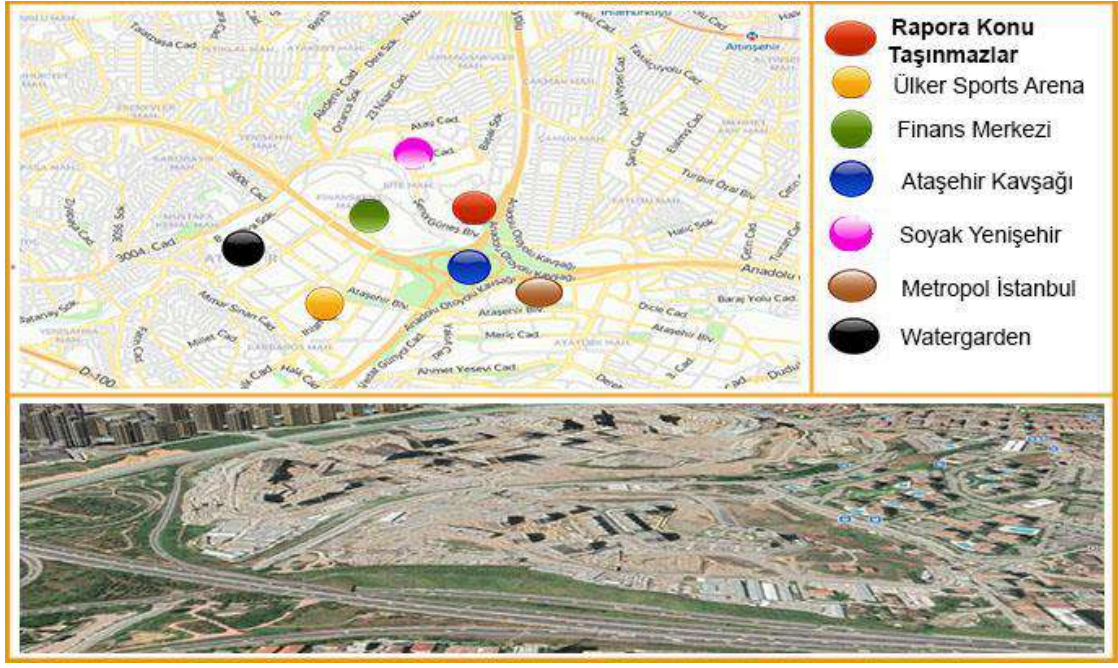
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Prof. Hasan Küçük Caddesi üzerinde konumlu olan Sinpaş Finansşehir Projesi bünyesindeki Palas etabında yer alan **192 adet bağımsız bölümdür**.

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

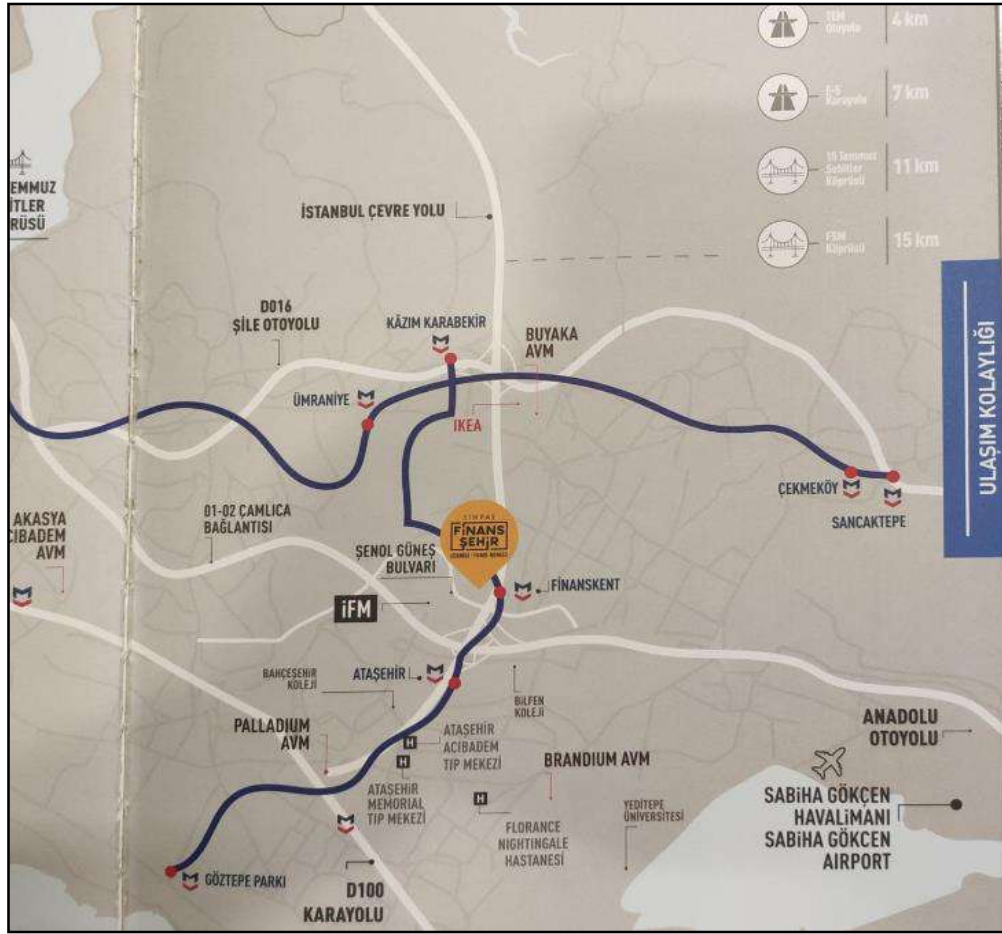
Sinpaş Finansşehir konum olarak ulaşım bağlantılarının kesişim noktasında yer alması ve yanı başında inşası devam eden metro durağı sebebiyle önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmaları ve özellikle Finans Merkezinin etkisiyle yeni bir şehreye kavuşmaktadır. Ayrıca 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.



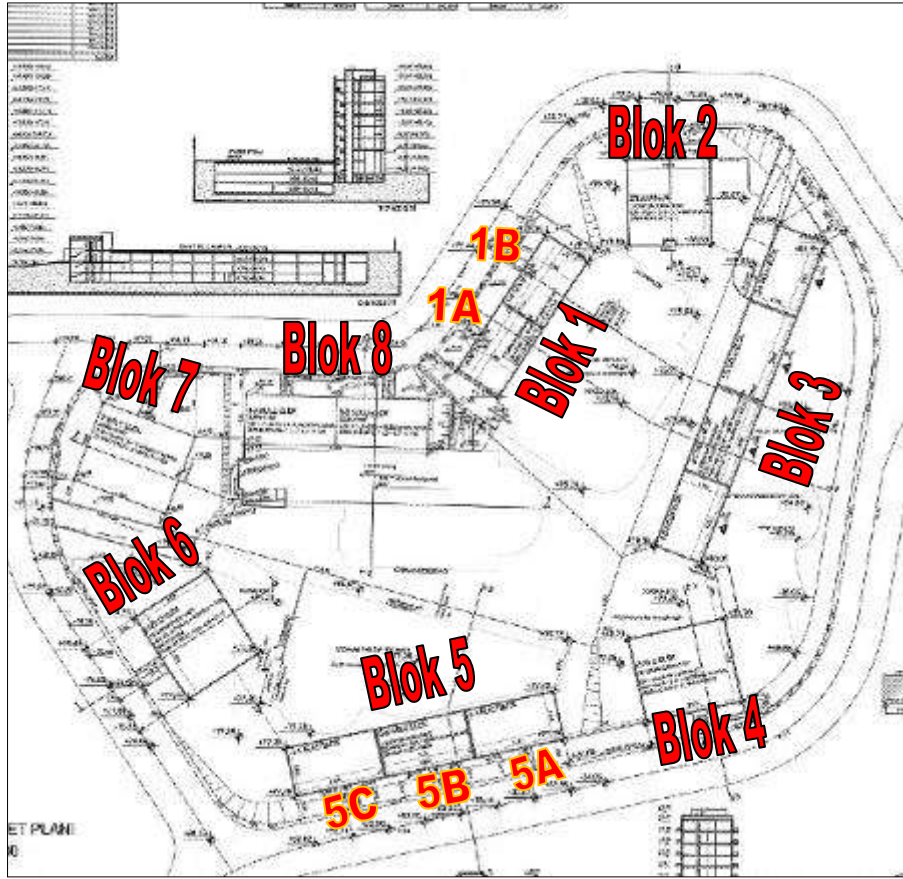
Konum Kroki/ Uydu Görüntüsü



Uydu Fotoğrafı ve Ulaşım Krokisi



Sinpaş Finans Maket Görünümü



Vaziyet Planı (2436 ada 6 parsel)



Finans Şehir Yerleşim Planı

12.2. Bölge Analizi

12.2.1.İstanbul İli:

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

2020 yılı itibarıyla nüfusu 15.462.452 kişidir.

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

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

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

ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

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



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

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

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

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

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

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

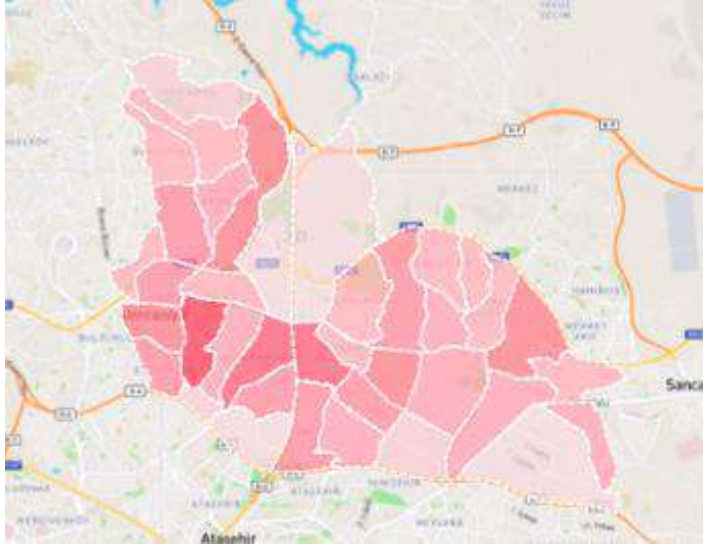
Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, fönüküler 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



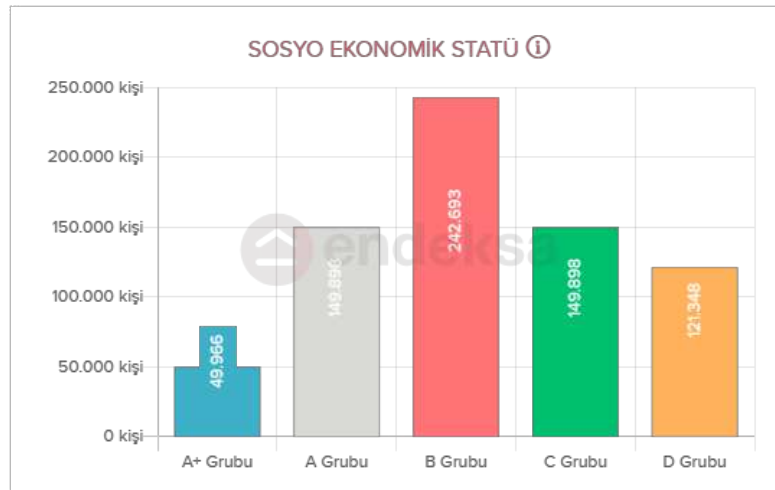
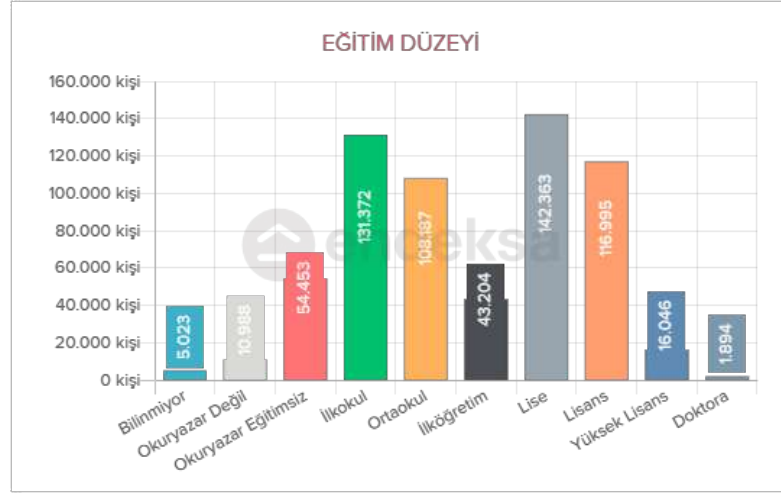
teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 1987 yılında İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. İstanbul'un en hızlı kentleşen ve hızla artan nüfusuna rağmen yöresel kültürlerin 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 713.803 dür.

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.



Kaynak: Endeksa

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 hastalığının etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

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

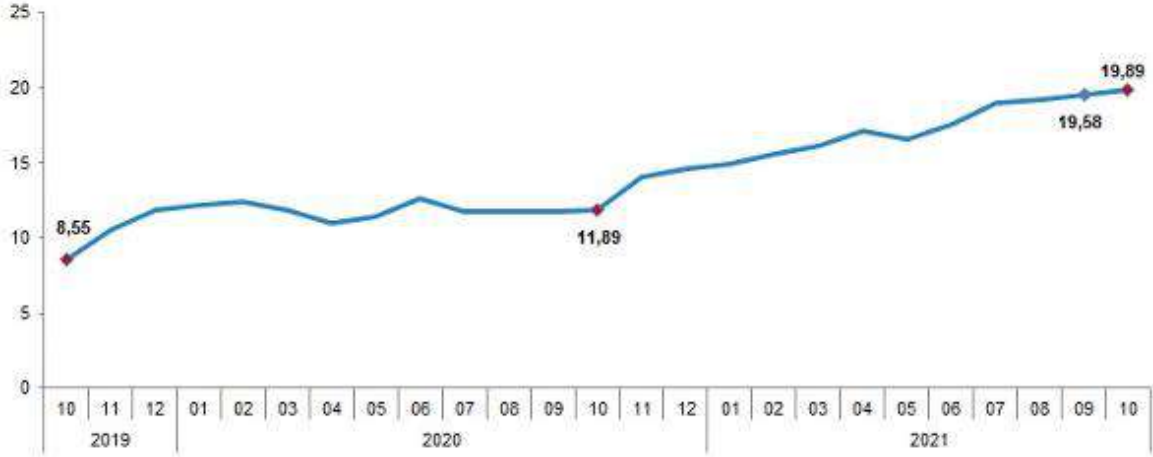
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



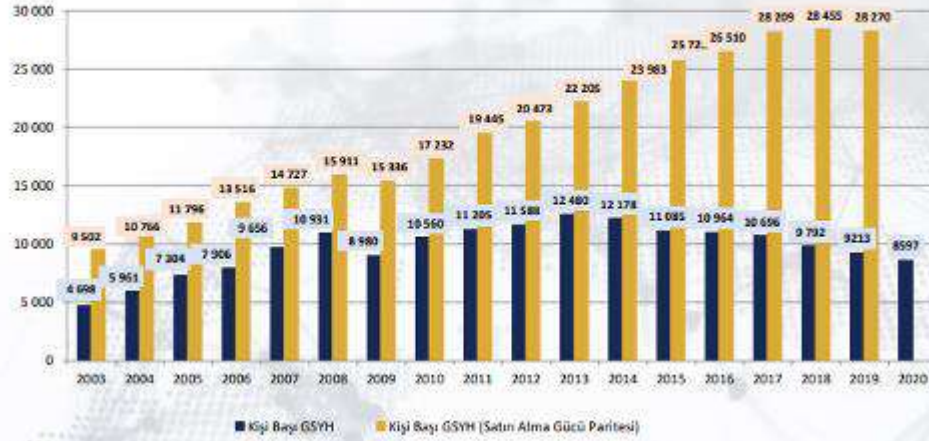
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış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

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

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

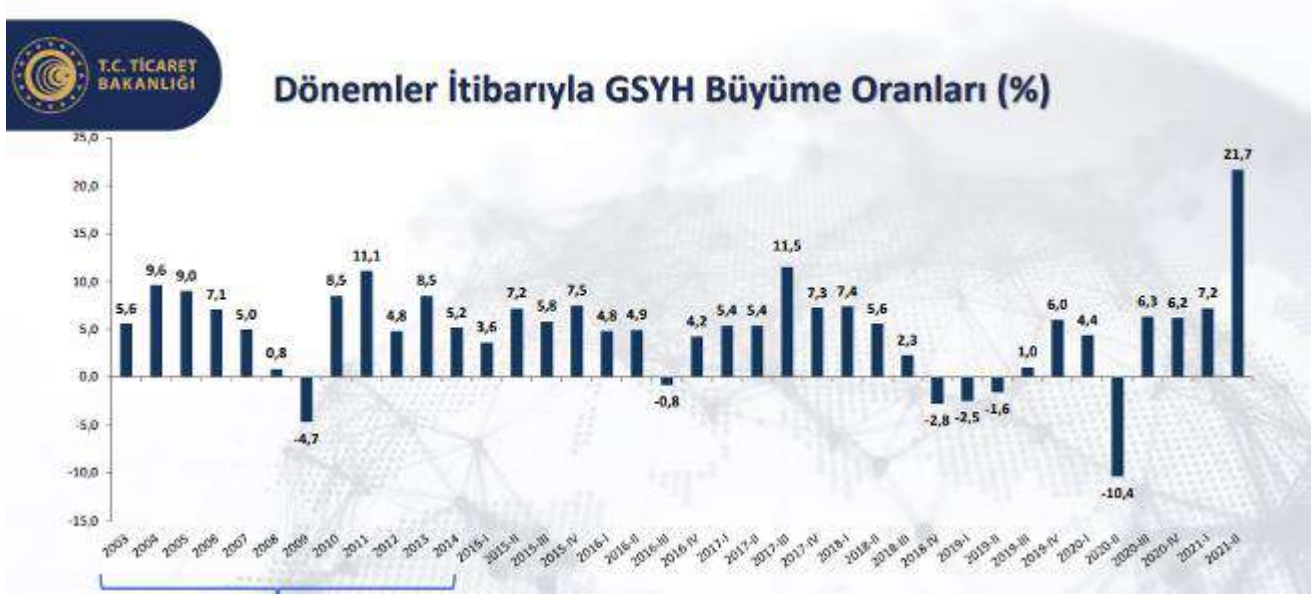
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313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

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

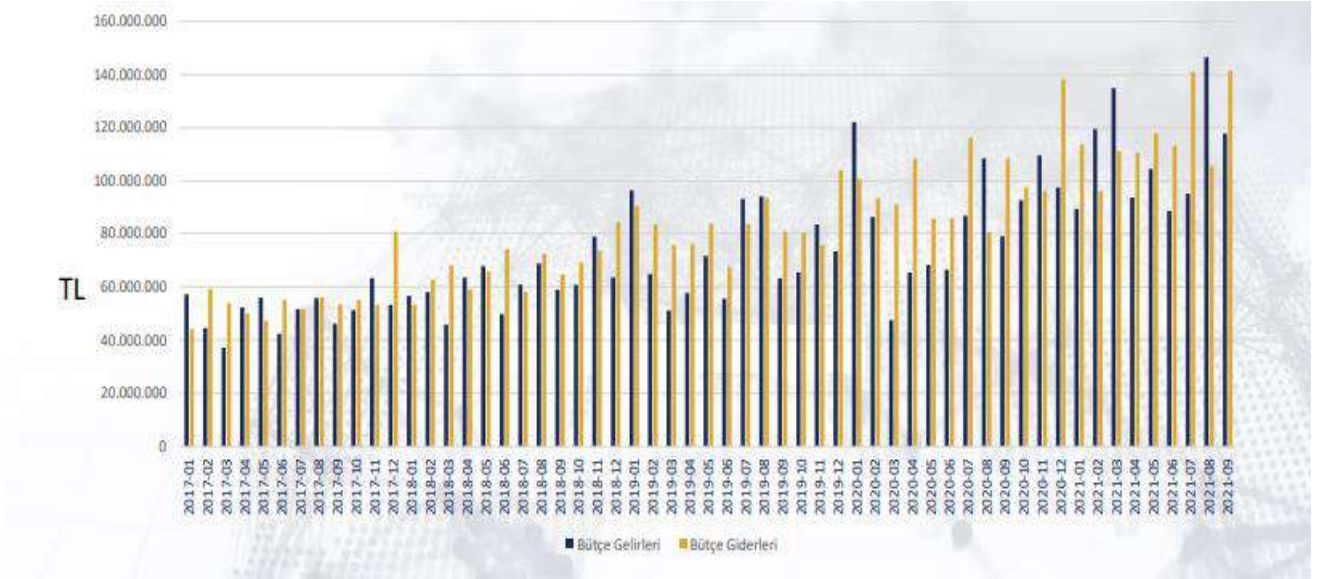
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

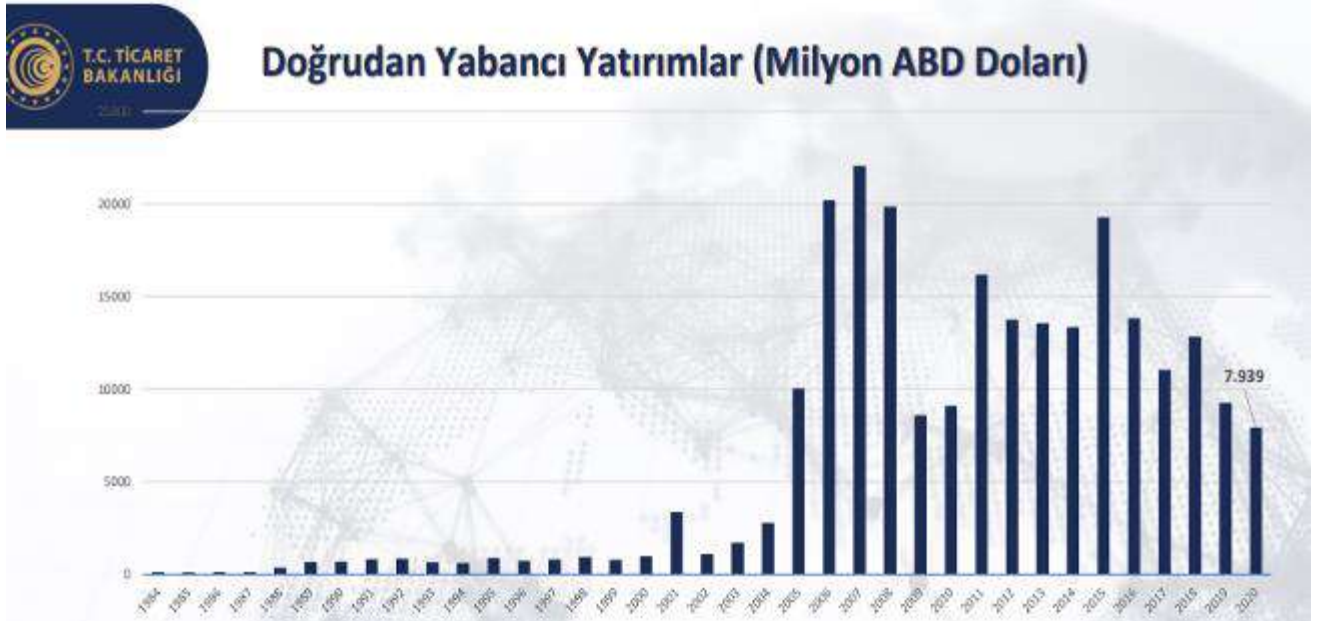
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

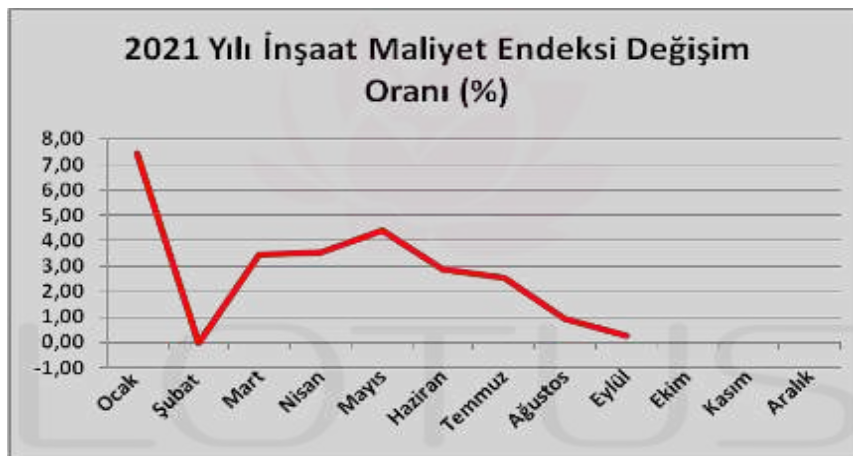
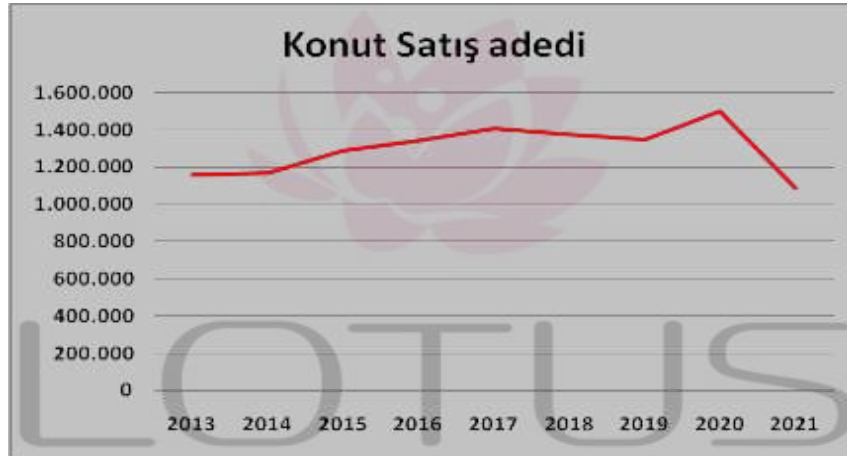
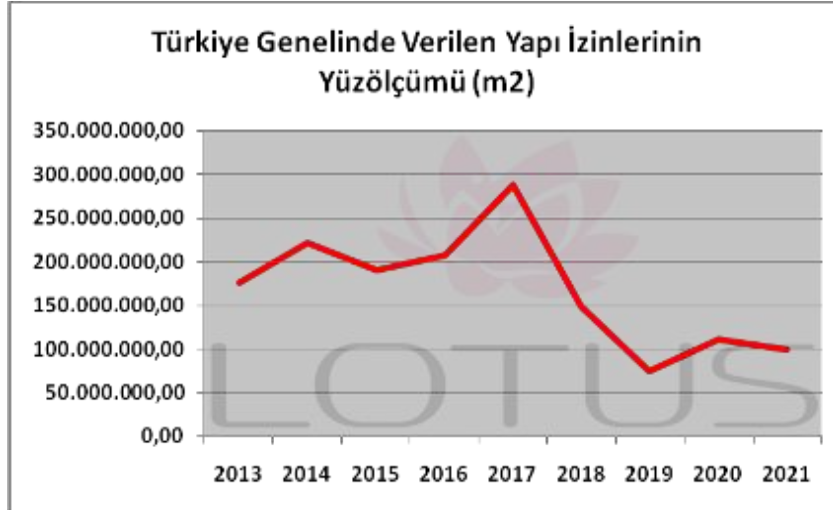
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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



Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır.

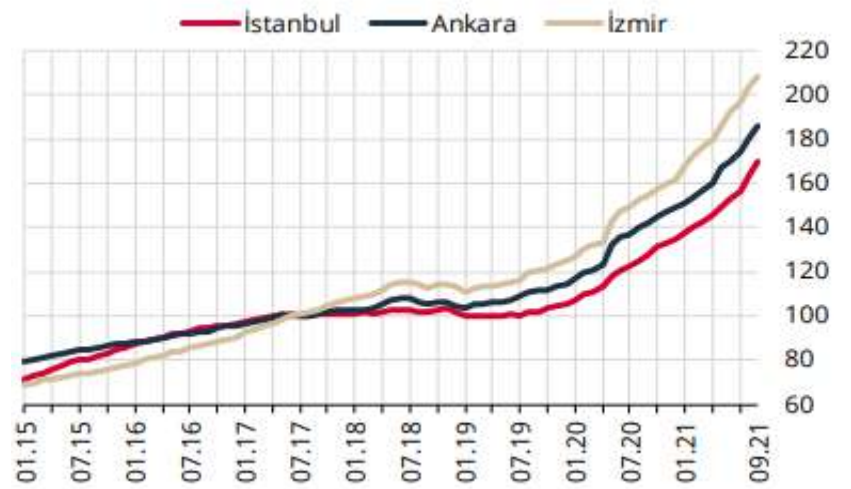
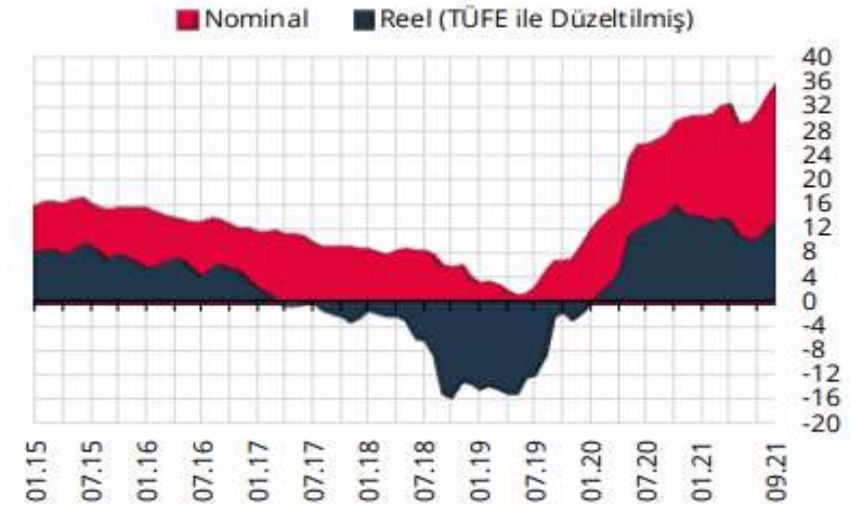
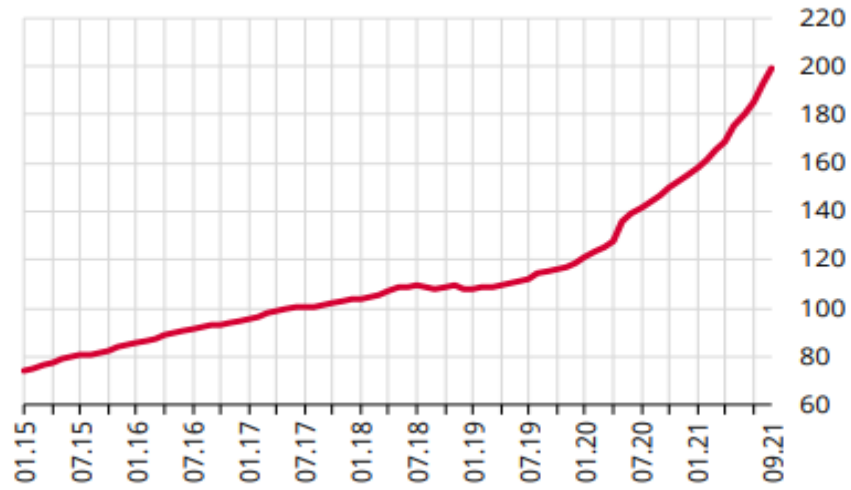
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya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

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

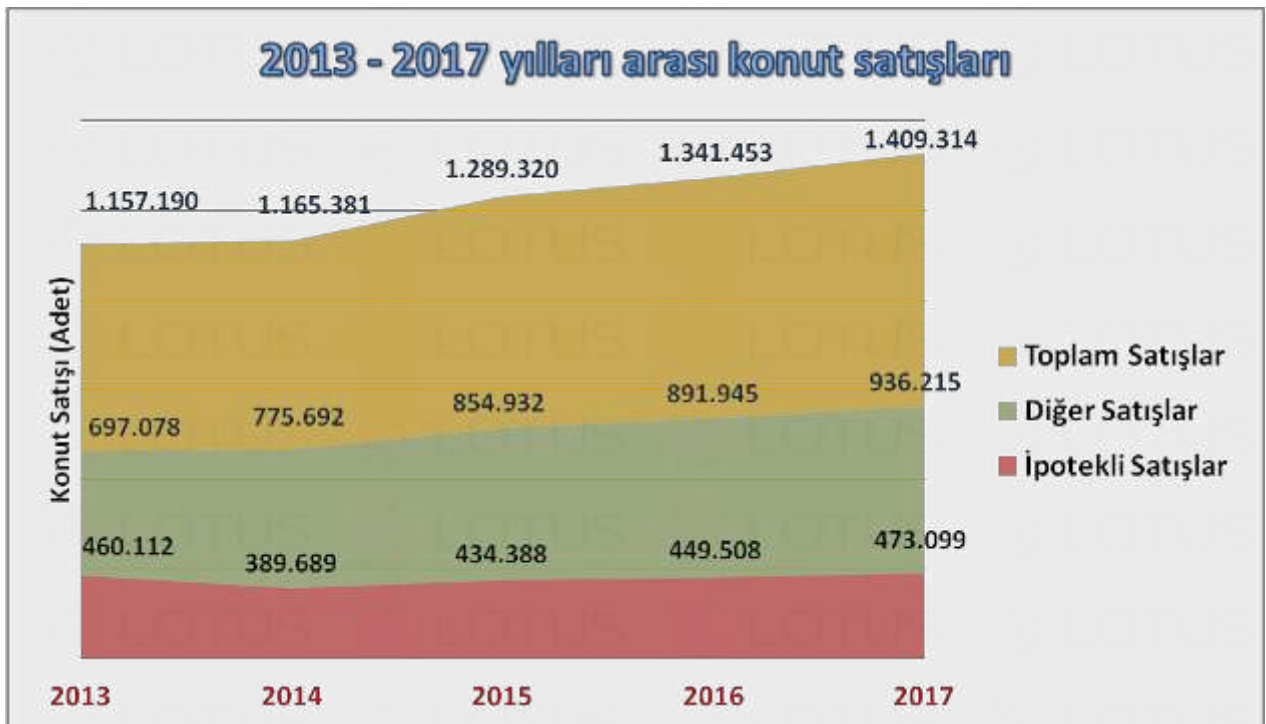
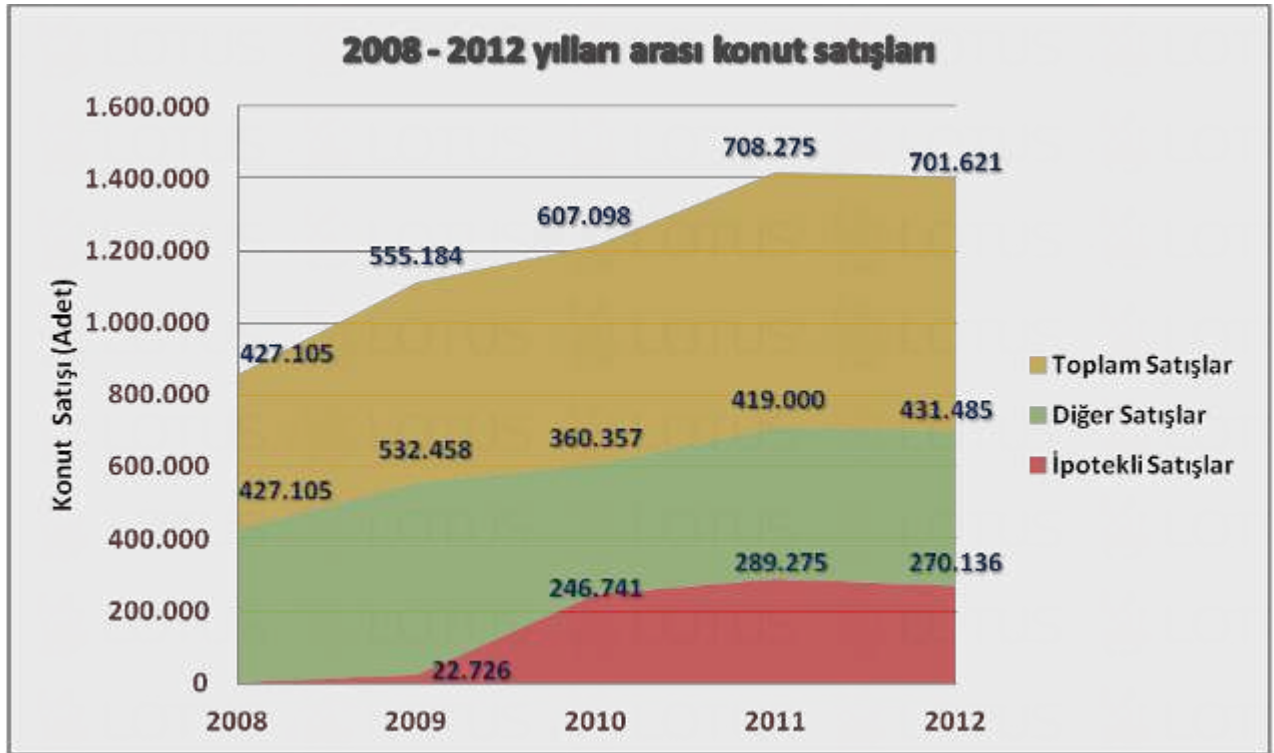
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021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

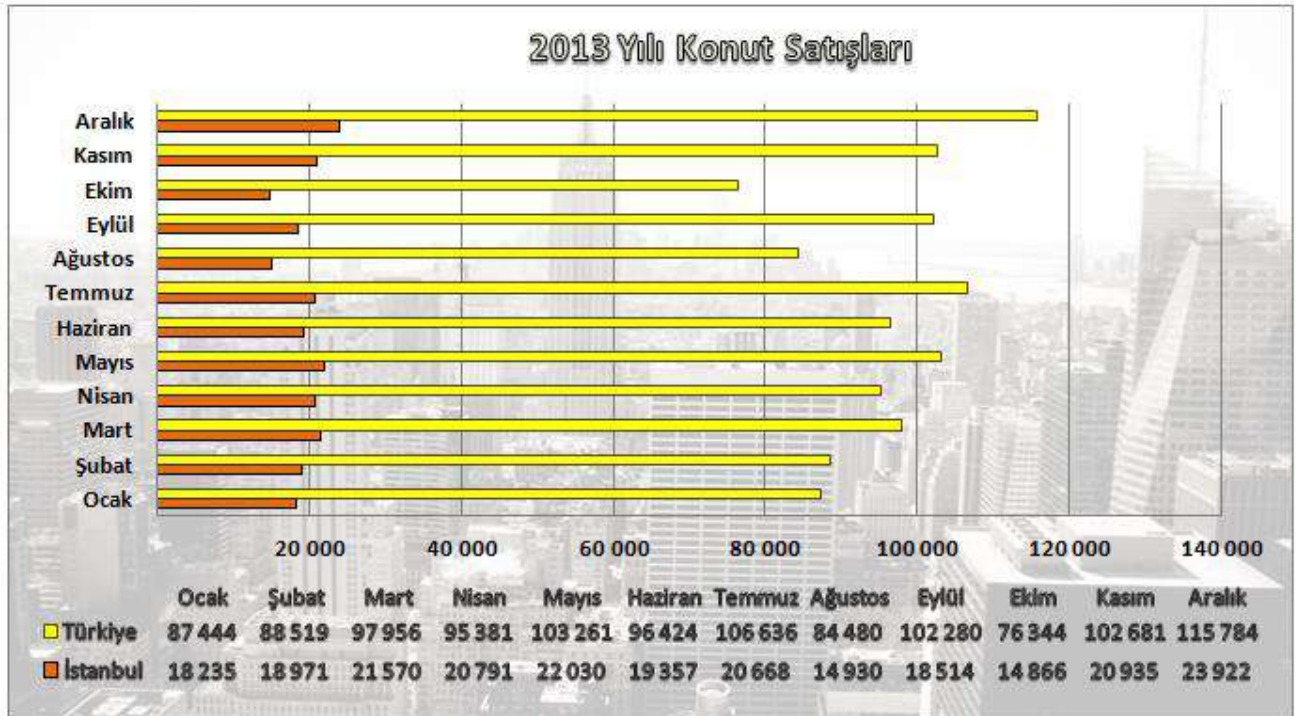
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)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

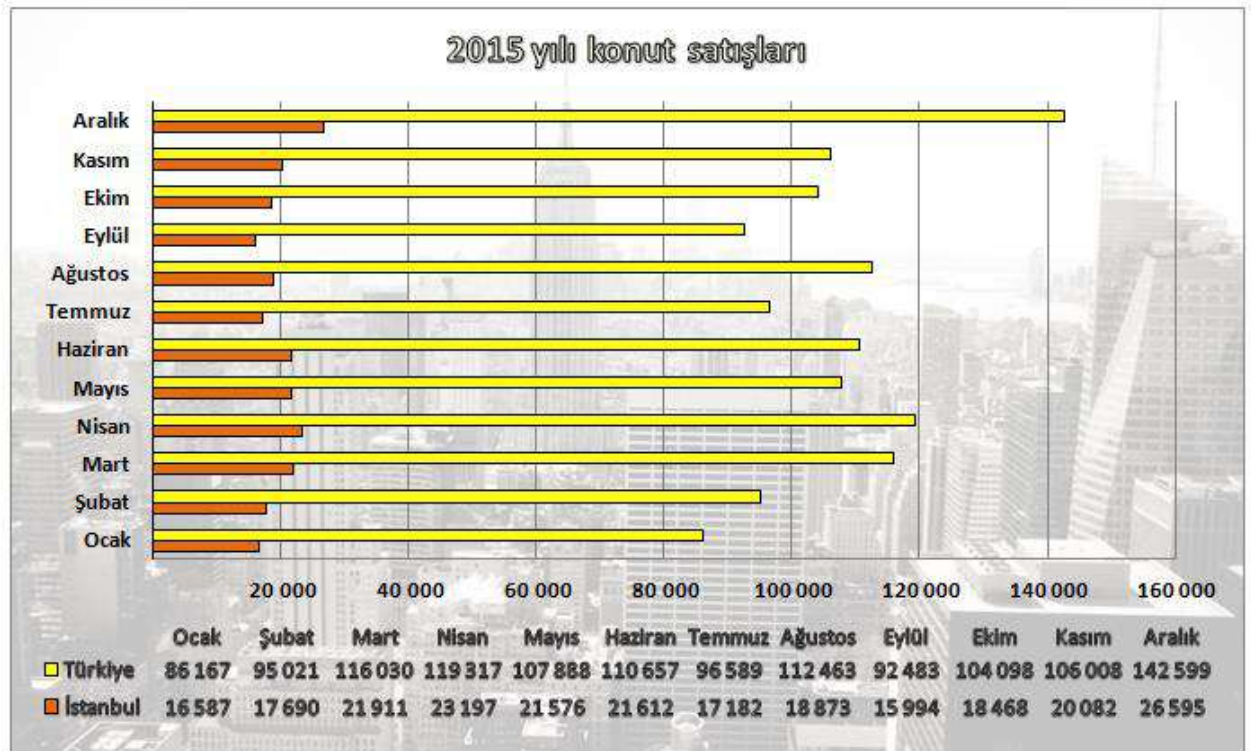
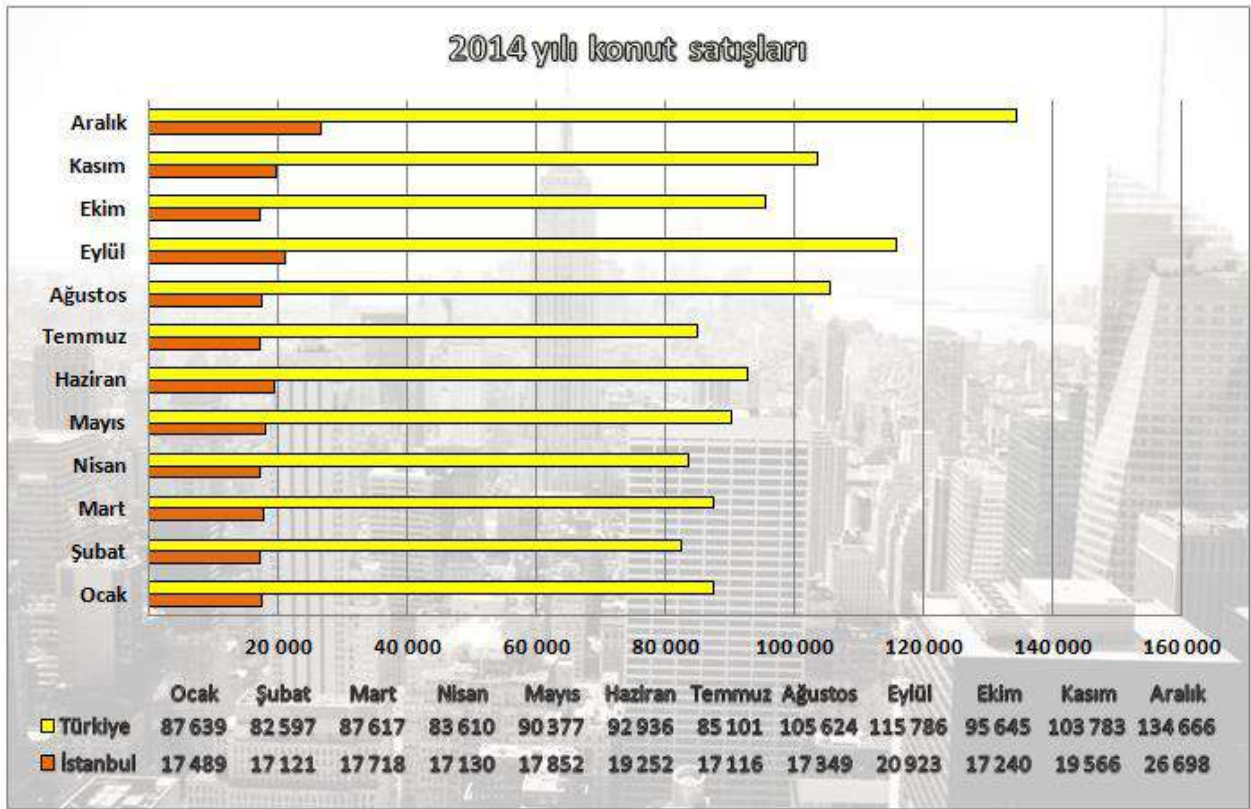
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

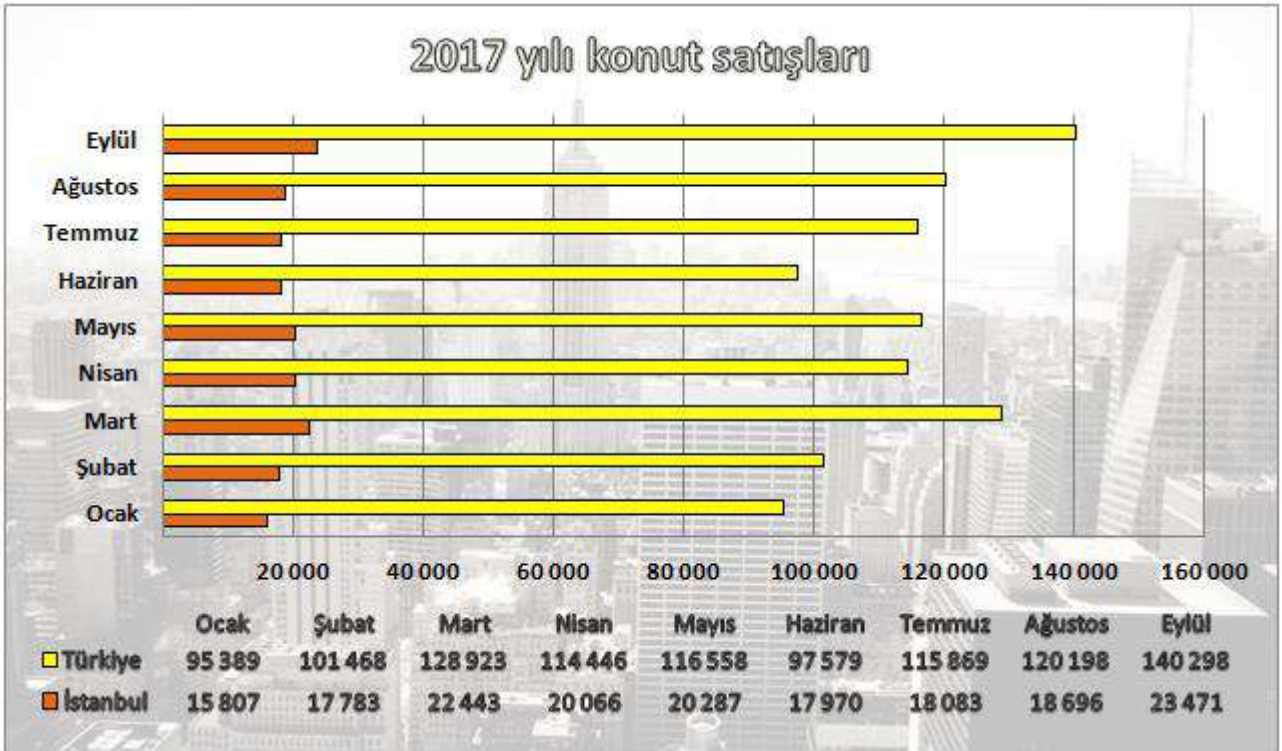
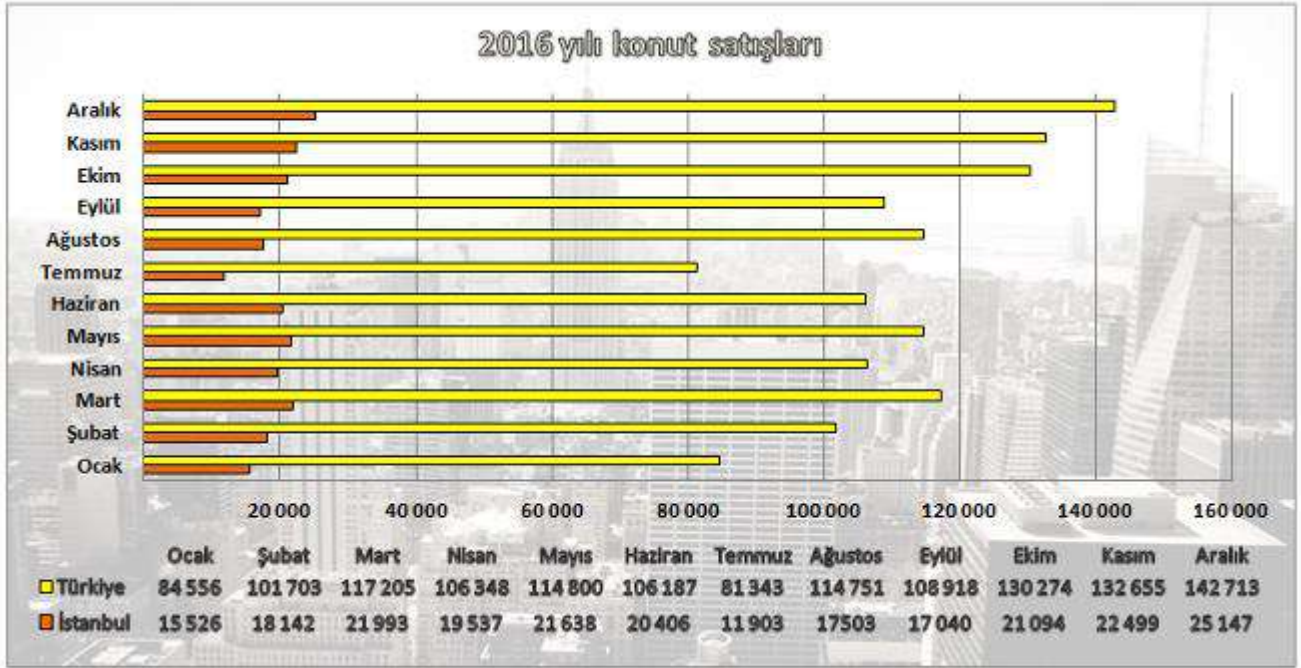


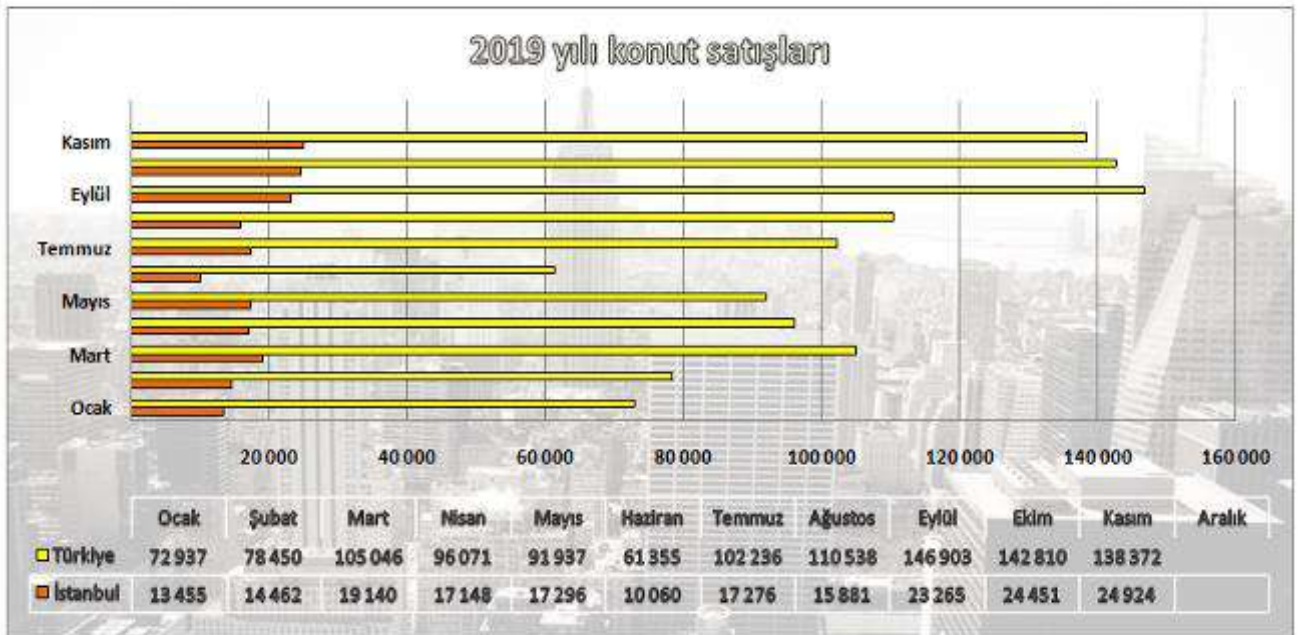
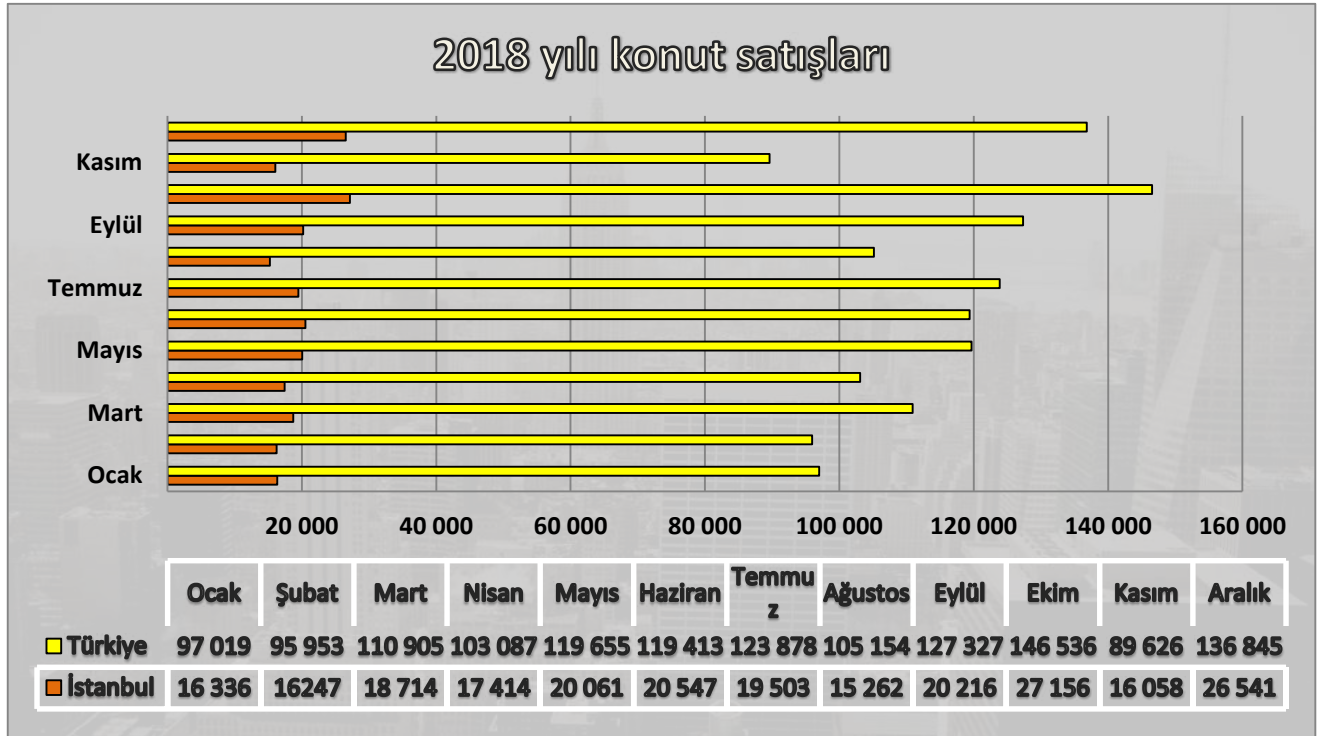
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

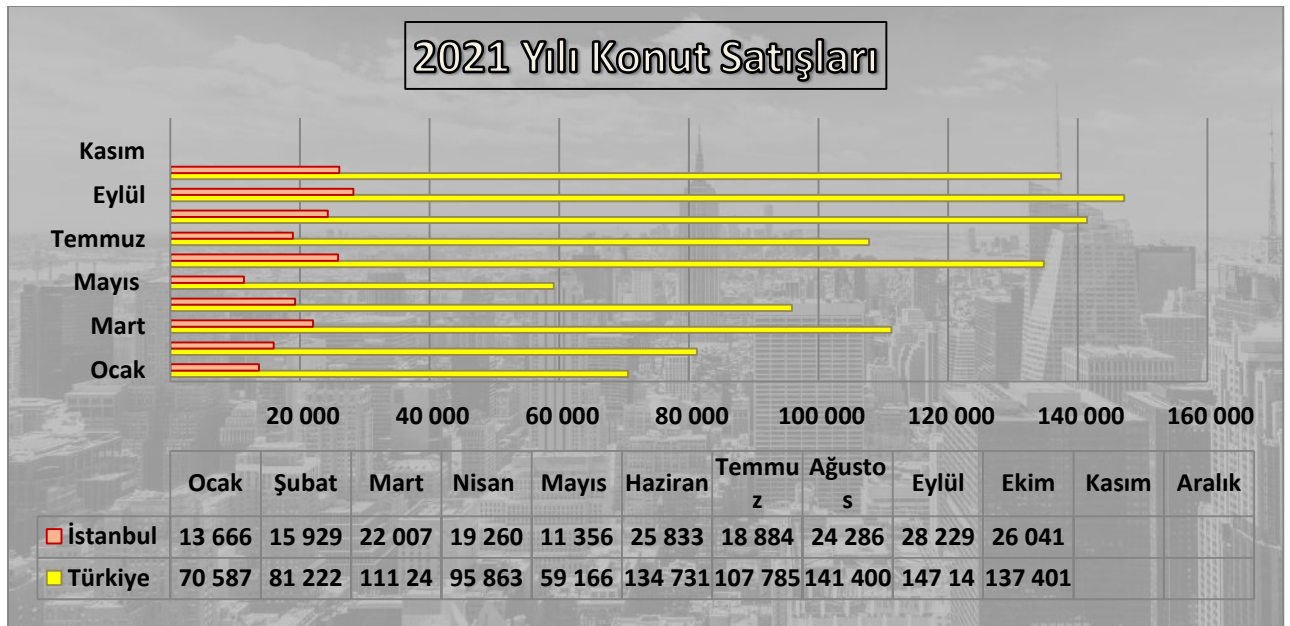
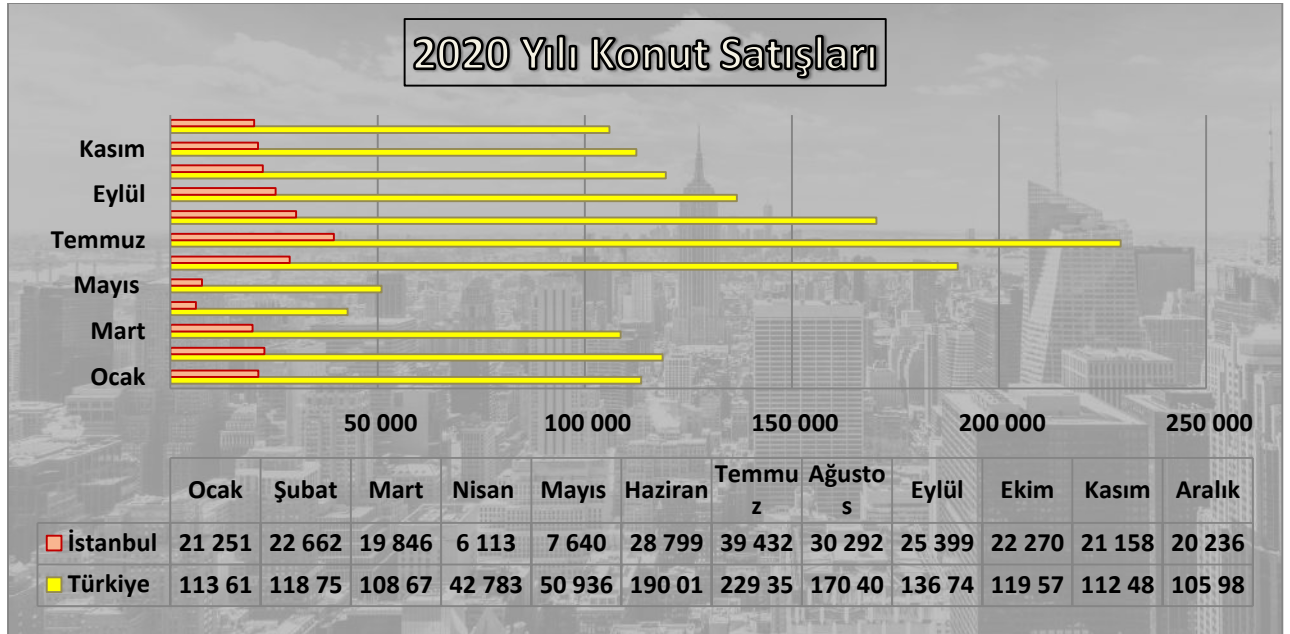












Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- 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,
- 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

Enflasyon oranında ve döviz kurlarındaki artış ile beraber inşaat piyasasında daralan arz ve maliyet artışları fiyatlar genel seviyesinde artışa yol açmıştır. Satış hızı ise geçtiğimiz yıllara göre düşmüştür.

Rapora konu Sinpaş Finansşehir (Palas Etabı) 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. Finans Merkezi projesinin devam etmesi bölgeyle ilgili beklentileri artırmaktadır.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*)

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık / Blok
YAPININ YAŞI	Yeni Bina / 7. ve 8. 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 27.503,53 m² yüzölçümlü 2436 ada, 6 parselde yer almaktadır. Parsel üzerinde Sinpaş Finans Şehir Palas Etabı bulunmaktadır.
- Palas etabında 8 adet blok bulunmakta olup bloklardan 1. ila 6. Bloklar tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi almıştır.
- 8. Blok halihazır inşaat seviyesi % 72 dir. 7. Blok inşai tamamlanma seviyesi %42 mertebesinde dir.
- Parsel üzerinde 8 adet blok bulunmakta olup yapı ruhsatlarına esas toplam inşaat alanı 94.584,11 m² dir.
- Projede 552 adet konut, 20 adet ticari birim olmak üzere toplam 572 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 1+1 ila 4+1 arasında değişen farklı daire tipleri bulunmaktadır. Dükânlar ise 3., 4. ve 5. Bloklarda yer almaktadır. Dükkanlar blokların bodrum, zemin ve normal katlarında konumludur.
- 1., 3. ve 8. Bloklar 8'er katlı, 2., 4., 6. ve 7. Bloklar 16'şar katlı, 5. Blok ise 9 katlıdır.
- Finansehir projesi bünyesindeki bazı sosyal donatılar;
 - Alışverişi Caddesi
 - Yüzme havuzu
 - Konsept çocuk oyun parkı
 - Fitness merkezi
 - İç bahçeler
 - Piknik alanı
 - Açık hava sineması
 - Gastronomi bahçeleri
 - Açık hava kütüphanesi
 - Kapalı otopark
 - Açık spor alanları
- Blok özellikleri aşağıda verilmiştir.

	KAT ADEDİ	KAT DAĞILIMI	TOPLAM ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	TOPLAM KONUT B.B. ALANI (m2)	TOPLAM TİCARİ B.B. ALANI (m2)
1. Blok	8	2B+Z+5 KAT	9.423,62	27	MESKEN	3220,45	--
2. Blok	16	B+Z+14 KAT	9.674,11	75	MESKEN	7.584,12	--
3. Blok	8	2B+Z+5 KAT	16.820,00	56 MESKEN+ 10 İŞYERİ	MESKEN +OFİS VE İŞYERİ	6.011,25	1295,81
4. Blok	16	2B+Z+13 KAT	10.722,00	109 MESKEN+ 4 İŞYERİ	MESKEN +OFİS VE İŞYERİ	7.261,05	667,64
5. Blok	9	2B+Z+6 KAT	15.791,48	42 MESKEN+ 6 İŞYERİ	MESKEN +OFİS VE İŞYERİ	5.913,93	990,48
6. Blok	16	B+Z+14 KAT	10.658,73	91	MESKEN	8.308,03	--
7. Blok	16	Z+15 KAT	10.041,77	121	MESKEN	6.895,96	--
8. Blok	8	2B+Z+7 KAT	11.452,40	31	MESKEN	4.059,84	--
			94.584,11	572		49.254,63	2.953,93

- Palas etabının 7. ve 8. Blokların bulunduğu kısım hariç peyzaj düzenlenmesi yapılmıştır.
- Değerleme konusu 192 adet bağımsız bölüme (181 adet daire, 10 adet ticari ünite, 1 adet ofis) 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 değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

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 istasyonunun yakınında konumlu olmaları - Mevcut imar durumu - Çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahip olmaları - TEM Otoyoluna yakınlığı - Ticari alanların (cadde dükkanları) mevcudiyeti - Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması - Tamamlanmış altyapı - Proje bünyesindeki sosyal imkanlar - Kapalı otoparkın bulunması	- 7. ve 8. blokların inşaatının devam ediyor olması - Bölgenin yüksek potansiyel taşımasına 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 görülmeyle 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 alınması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerin 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

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.

Yalnızca arsa ve inşai yatırımların değerinin kentsel rantı tam olarak yansıtmayacağından rapora konu taşınmazların değer takdirinde ikame maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

18.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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 gelirine bu oran uygulanır.

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

Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar sürekli ve istikrarlı bir ekonomiye dayalı olup arz ve talepte meydana gelebilecek değişimlerden, piyasa koşullarından etkilenebilecektir. Bu sebeple gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

18.1.3. 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:

SIRA	DURUMU	ETAP	BEYAN EDİLEN ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	TIME	142	3+1	2	Finansşehir Expert	216 519 36 46	5.750.000	40.493
2	SATILIK	TIME	65	1+1	10	Tek House	216 311 41 02	2.500.000	38.462
3	SATILIK	PALAS	85	1+1	12	Turyap	533 122 67 18	2.950.000	34.706
4	SATILIK	TIME	99	2+1	13	Finansşehir Expert Expert	216 519 36 46	4.500.000	45.455
5	SATILIK	PARK	102	2+1	9	Venezia Gayr.	532 201 08 48	3.400.000	33.333
6	SATILIK	TIME	99	2+1	14	Finansşehir Expert	507 530 27 11	6.250.000	63.131
7	SATILIK	PALAS	180	3+1	1	Finansşehir Expert	553 707 96 93	5.500.000	30.556
8	SATILIK	TIME	99	2+1	16	Finansşehir Expert	553 707 96 93	5.500.000	55.556
9	SATILIK	TIME	103	2+1	16	Finansşehir Expert	553 707 96 93	4.000.000	38.835
10	SATILIK	PALAS	105	2+1	9	Evrinç Gayr.	535 604 22 22	3.750.000	35.714
11	SATILIK	SAPRPHAN FİNANSPARK	106	1+1	18	Nidapark Gayr.	534 501 79 74	2.850.000	26.887
12	SATILIK	SAPRPHAN FİNANSPARK	70	1+1	30	Queen Emlak	533 456 14 48	1.925.000	27.500
13	SATILIK	METROPOL İSTANBUL	70	1+0	31	Erhan Karatay	535 556 24 38	2.550.000	36.429
14	SATILIK	METROPOL İSTANBUL	82	1+1	33	Smart Invest	533 920 76 96	3.000.000	36.585
15	SATILIK	VARYAP MERİDİAN	180	3+1	30	MAVİ Kapı Gayr.	216 202 27 27	5.750.000	31.944
16	SATILIK	VARYAP MERİDİAN	70	1+1	14	PLATİN ATAŞEHİR	533 573 53 73	2.500.000	35.714
ORTALAMA									38.206

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		Finansşehir			35.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	40.493	-10%	142	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	36.444
Emsal 2	38.462	-10%	65	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	34.616
Emsal 3	34.706	-10%	85	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	31.235
Emsal 4	45.455	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	40.910
Emsal 5	33.333	-10%	102	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	30.000
Emsal 6	63.131	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	56.818
Emsal 7	30.556	-10%	180	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	27.500
Emsal 8	55.556	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	50.000
Emsal 9	38.835	-10%	103	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	34.952
Emsal 10	35.714	-10%	105	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	32.143
Emsal 11	26.887	-10%	106	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	15%	5%	28.231
Emsal 12	27.500	-10%	70	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	15%	5%	28.875
Emsal 13	36.429	-10%	70	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	32.786
Emsal 14	36.585	-10%	82	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	32.927
Emsal 15	31.994	-10%	180	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	5%	-5%	30.394
Emsal 16	35.714	-10%	70	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	32.143

Kiralık Konut Emsalleri:

SIRA	DURUMU	PROJE	BEYAN EDİLEN BRÜT ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
1	KİRALIK	FİNANSŞEHİR PALAS	125	2+1	4	FİNANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	9.000	72
2	KİRALIK	PARK	96	2+1	5	FİNANS ŞEHİR EXPERT	553 707 96 93	8.500	89
3	KİRALIK	FİNANSŞEHİR PARK	77	2+1	12	FİNANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	5.500	71
4	KİRALIK	FİNANSŞEHİR PALAS	218	4+1	BAHÇE KATI	FİNANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	23.500	108
5	KİRALIK	FİNANSŞEHİR PARK	103	4+1	1	FİNANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	7.000	68
6	KİRALIK	METROPOL İSTANBUL	150	1+1	30 Üzeri	TAŞ GAYRİMENKUL	532 477 08 87	12.000	80
7	KİRALIK	METROPOL İSTANBUL	88	1+0	30 Üzeri	MYHABIT REAL ESTATE	532 287 24 18	9.500	108
8	KİRALIK	UPHİLL COURT	140	3+1	11	REMAX	534 553 78 18	11.000	79
9	KİRALIK	UPHİLL COURT	190	4+1	8	LOBBY GAYR.	555 985 89 87	15.250	80
ORTALAMA									84

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		Finanşehir			77
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	72	-10%	125	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	65
Emsal 2	89	-10%	96	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	80
Emsal 3	71	-10%	77	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	64
Emsal 4	108	-10%	218	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	97
Emsal 5	68	-10%	103	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	61
Emsal 6	80	-10%	150	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	72
Emsal 7	108	-10%	88	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	97
Emsal 8	79	-10%	140	0%	Benzer	0%	Daha Eski	10%	0%	79
Emsal 9	80	-10%	190	0%	Benzer	0%	Daha Eski	10%	0%	80

Satılık ve Kiralık Konut Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık konut fiyatlarının (m2 birim) 27.000,-TL-45.000,-TL aralığındaki bir skalada olduğu, kira bedellerinin (m2/TL/ay) ise 70,-TL – 100,-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: Finansşehir Expert - SATILIK - 553 707 96 93

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

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

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

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 555 707 44 45

Sinpaş Finansşehir'de yer alan 144 m² alanlı dükkan 11.000.000,-TL bedelle satılıktır. (76.338,-TL/m²)

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

Sinpaş Finansşehir'de yer alan 150 m² alanlı dükkan 8.500.000,-TL bedelle satılıktır. (56.667,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 360 70 80

Sarphan Finanspark'da yer alan dükkân 7.000.000,-TL bedelle satılıktır. 178 m² kullanım alanıdır. (114 m² zemin kullanım alanı + 64 m² depo alanı) (39.325,-TL/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 360 70 80

Sarphan Finanspark'da yer alan 80 m² kullanım alanlı dükkân 3.150.000,-TL bedelle satılıktır. (39.375,-TL/m²)

7-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 535 705 51 65

Sarphan Finanspark'da yer alan alanlı dükkan 17.000.000,-TL bedelle satılıktır. 339 m² kullanım alanıdır, (84 m² zemin kullanım alanı + 61 m² depo alanı + 194 m² eklenti alanı) (50.148,-TL/m²)

8-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 456 97 97

Varyap Meridian'da yer alan 200 m² kullanım alanlı dükkan 10.250.000,-TL bedelle satılıktır (51.250,-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			47.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	64.690	-15%	127	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	54.987
Emsal 2	73.170	-15%	205	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	62.195
Emsal 3	76.338	-15%	144	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	64.887
Emsal 4	56.667	-15%	150	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	48.167
Emsal 5	39.325	-15%	178	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	33.426
Emsal 6	39.375	-15%	80	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	33.469
Emsal 7	50.148	-15%	339	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	42.626
Emsal 8	51.250	-15%	200	0%	Daha Kötü	5%	Daha İyi	-20%	-30%	35.875

Kiralık Mağaza-Dükkan Emsalleri:**1-Emsal: EMLAK OFİSİ – KİRALIK – 507 245 01 45**

Sarphan Finanspark’da yer alan 350 m² kullanım alanlı giriş+depo kullanımlı dükkan 30.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (86,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ – KİRALIK – 507 245 01 45

Sarphan Finanspark’da yer alan 299 m² kullanım alanlı giriş+depo+ön kullanımlı dükkan 25.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (84,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 216 469 47 46

Varyap Meridian’da yer alan 330 m² kullanım alanlı dükkan 45.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (136,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 533 343 65 65

Varyap Meridian’da yer alan 200 m² kullanım alanlı dükkan aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır. (175,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 535 595 68 87

Ataşehir Barbaros Mahallesi’nde yer alan 150 m² kullanım alanlı dükkan aylık 24.000,-TL bedelle kiralıktır. (160,-TL/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ – KİRALIK – 216 456 12 12

Ataşehir’de yer alan Meridian Grand Tower’da konumlu, 170 m² kullanım alanlı dükkan 29.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (171,-TL/m²)

7-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 539 663 08 68

Ataşehir’de yer alan World Wide Bussines Center’da konumlu, 150 m² kullanım alanlı dükkan 24.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (160,-TL/m²)

8-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 535 014 07 87

Taşınmazla aynı bölgede, Atay Caddesi üzerinde yer alan 100 m² kullanım alanlı dükkan 10.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (100,-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			143
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	86	-10%	350	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	50%	40%	120
Emsal 2	84	-10%	299	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	50%	40%	118
Emsal 3	136	-10%	330	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	10%	0%	136
Emsal 4	175	-10%	200	0%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	10%	193
Emsal 5	160	-10%	150	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	-20%	128
Emsal 6	171	-10%	170	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	-20%	137
Emsal 7	160	-10%	150	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	144
Emsal 8	100	-10%	100	0%	Daha Kötü	40%	Daha Kötü	40%	70%	170

Satılık ve Kiralık Dükkan Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık dükkan fiyatlarının (m2 birim) 39.000,-TL-76.000,-TL aralığındaki geniş bir skalada yer aldığı, kira bedellerinin (m2/TL/ay) ise 84,-TL – 175,-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.

Ulaşılan Sonuç

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

1-2-3-4-5-6 Bloklar:

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	29	125.040.000
Ticari	11	76.145.000
TOPLAM	50	201.185.000

7. ve 8. Bloklar

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TAMAMLANMA SEVİYESİ İTİBARI İLE KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM KDV HARİÇ DEĞER (TL) (*)
Konut	152	363.830.000	490.280.000
TOPLAM	152	363.830.000	490.280.000

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

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. **7. ve 8. Blokların halihazır tamamlanma seviyeleri dikkate alınarak rapora konu 192 adet bağımsız bölümün toplam değeri 565.015.000,-TL olarak belirlenmiştir. 7. ve 8. Bloklardaki taşınmazların da tamamlanması durumundaki toplam değer 691.465.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

19.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu 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	181	17.845,93	1.358.561	16.302.724
Ticari	11	1.755,81	228.200	2.738.400
TOPLAM			1.586.761	19.041.124

(*) 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. 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. bloklar tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. 7. ve 8. Blok inşa halindedir. Henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Taşınmazların 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 fıkarda 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. madde hükümleri saklıdır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların yasal izinleri alınmıştır. Parsel bünyesinde inşası devam eden bir blok bulunmakta olup henüz 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 2436 ada 6 parselde yer alan 192 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai tamamlanma seviyelerine, mimari ve inşai özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

A. Toplam değeri için;

565.015.000,-TL (Beşyüzaltmışbeşmilyononbeşbin Türk Lirası);

(565.015.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **42.390.000,-USD**)

(565.015.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **37.451.000,-Euro**)

B. 7. ve 8. Bloklardaki taşınmazların da tamamlanması durumundaki toplam değeri için;

691.465.000,-TL (Altıyüzdoksanbirmilyondörtüyüzaltmışbeşbin Türk Lirası);

(691.465.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **51.876.000,-USD**)

(691.465.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **45.833.000-Euro**)

C. Aylık kira değerleri toplamı için,

1.586.761,-TL (Birmilyonbeşyüzseksenaltıbin yedi yüzaltmışbir Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

(1.586.761,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **119.000,-USD**)

(1.586.761,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **105.000,-Euro**)

(*) 31.12.2021 tarihli TCMB döviz alış kurları; 1,-Euro = 15,0867 TL; 1,- USD = 13,3290.TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Rapora konu taşınmazların tamamlanması durumundaki KDV dahil değeri 708.622.100,-TL, KDV dahil toplam aylık kira değeri 1.870.017,98 TL dir.

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

İşbu rapor, **SİNPAŞ 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. 07 Ocak 2022

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2021)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Uydu fotoğrafı/Konum Krokisi
- Fotoğraflar
- İmar durumu
- İskan ve Ruhsat Belgeleri
- Yerleşim Planı
- İpotek Yazısı
- Tapu suretleri
- Tapu kaydı
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)