



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

(1 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022/1031

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.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	15
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	15
12.	TAŞINMAZIN 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.....	26
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	28
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	32
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	40
13.	AÇIKLAMALAR.....	41
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	42
15.	DEĞERLENDİRME.....	42

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	43
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	43
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	44
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	45
17. FİYATLANDIRMA.....	46
17.1. ARSANIN DEĞERİ	46
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	57
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	57
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	57
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	57
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	57
18.5. 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.....	58
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	58
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	58
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	58
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	58
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	58
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	59
18.12. 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	59
19. SONUÇ.....	60

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mah., Ankara Caddesi, 2432 ada 11 nolu parsel Ümraniye/ İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Eylül 2022 tarih ve 1189 - 2022/041 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	07 Ekim 2022
RAPOR TARİHİ	11 Ekim 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 2432 ada 11 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsanın pazar değerinin, proje değerinin ve Sinpaş GYO lehine kat karşılığı oranının 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.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2432 ADA 11 PARSELİN DEĞERİ	1.248.000.000,-TL
ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2432 ADA 11 PARSELDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ (GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ)	1.400.000.000,-TL
KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİYLE DEĞERLENDİRİLMESİ DURUMUNDAKİ SİNPAŞ GYO KAT KARŞILIĞI ORANI	%44,56
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 Mah., Ankara Caddesi, 2432 ada 11 nolu parsel Ümraniye/ İstanbul		
DAYANAK SÖZLEŞME	19 Eylül 2022 tarih ve 1189 - 2022/041 no ile		
MÜŞTERİ NO	1189		
RAPOR NO	2022/1031		
DEĞERLEME TARİHİ	07 Ekim 2022		
RAPOR TARİHİ	11 Ekim 2022		
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsanın pazar değerinin, proje değerinin ve Sinpaş GYO lehine kat karşılığı oranının 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	RAPOR TARİHİ	06.01.2021	07.01.2022
	RAPOR NUMARASI	2020/1128	2021/1598
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)
	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	238.840.000 TL	748.675.000 TL

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK 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	1.500.000.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%43,17
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 gayrimenkulün 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 değerinde 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. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Ümraniye
MAHALLESİ	Finanskent
PAFTA NO	F22d23d3d
ADA NO	2432
PARSEL NO	11
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	22.965,43 m ²
YEVMIYE NO	34762
CİLT NO	1
SAHİFE NO	51
TAPU TARİHİ	01.11.2019

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,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Halk Bankası lehine 1. dereceden 20.11.2019 tarih ve 37908 yevmiye no ile 350.000.000 TL bedelle ipotek şerhi.(01.11.2019/34762)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek 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 aynı 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.

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotegün proje finansmanı amacıyla tesis edildiğine dair beyan yazısı ektedir. Taşınmazların GYO portföyünde “Projeler” başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 2432 ada 3, 4, 9 ve 10 nolu parsellerin tevhibi sonucu olduğu öğrenilmiştir. 21.06.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye Site Mahallesi 37 Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında “Konut Alanı” olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir.

Emsal: 1,50 (Plan notlarında 20.000 m² üzerinde olduğundan E: 1,65 olarak uygulama yapılacaktır)

H_{max}: Serbest

İnşaat Nizamı: Ayrık

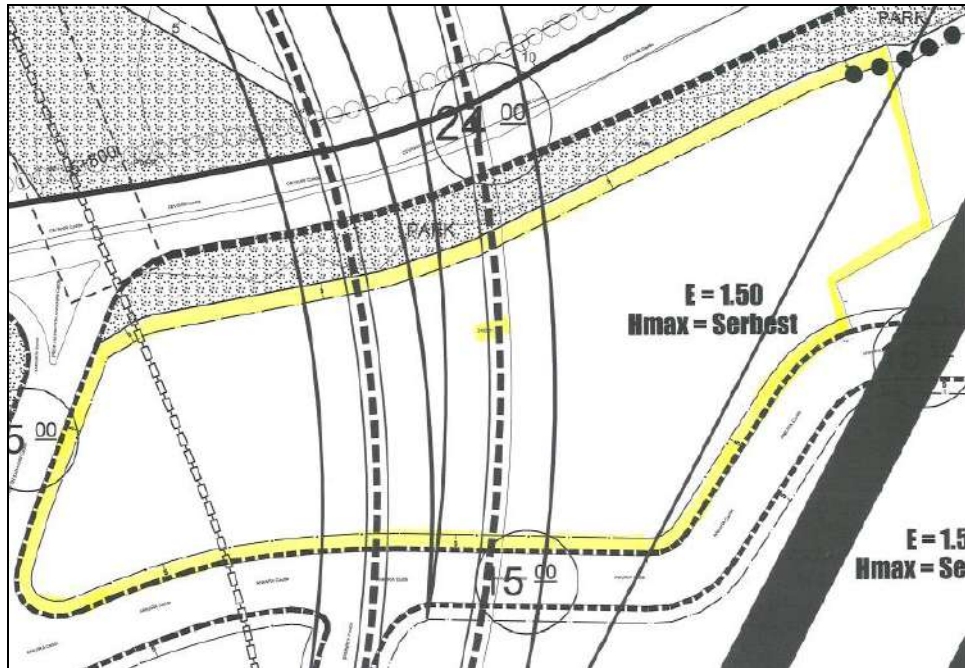
Ayrıca parsel, 22.04.2016 tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro hattı projesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planından etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü almadan uygulama yapılamaz. Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan imar durumu yazısı ekte sunulmuştur.

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 artırım 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 Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Ümraniye Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 2432 ada 11 parselde konut blokları için alınmış olan yapı ruhsatları aşağıda listelenmiştir. Henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
YENİ YAPI RUHSATLARI	1.BLOK	01.02.2017	16/26802	15	2.389,69	512,50	2.902,19	3B
	2.BLOK	01.02.2017	16/26802	15	2.401,32	504,43	2.905,75	3B
	3.BLOK	01.02.2017	16/26802	90	8.362,84	2.976,57	11.339,41	4C
	4.BLOK	01.02.2017	16/26802	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	5.BLOK	01.02.2017	16/26802	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	6.BLOK	01.02.2017	16/26802	12	1.783,10	303,71	2.086,81	3B
	7.BLOK	01.02.2017	16/26802	12	1.801,22	283,17	2.084,39	3B
	8.BLOK	01.02.2017	16/26802	90	8.386,68	1.695,23	10.081,91	4C
	9.BLOK	01.02.2017	16/26802	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	10.BLOK	01.02.2017	16/26802	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	11.BLOK	01.02.2017	16/26802	92	8.511,38	2.893,51	11.404,89	4C
	12.BLOK	01.02.2017	16/26802	12	1.830,18	270,28	2.100,46	3B
	13.BLOK	01.02.2017	16/26802	92	8.511,38	21.159,38	29.670,76	4C
TOPLAM					53.743,11	32.244,04	85.987,15	

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
YENİLEME RUHSATLARI	1.BLOK	31.08.2018	18/11277	15	2.389,69	512,50	2.902,19	3B
	2.BLOK	31.08.2018	18/11277	15	2.401,32	504,43	2.905,75	3B
	3.BLOK	31.08.2018	18/11277	90	8.362,84	2.976,57	11.339,41	4C
	4.BLOK	31.08.2018	18/11277	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	5.BLOK	31.08.2018	18/11277	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	6.BLOK	31.08.2018	18/11277	12	1.783,10	303,71	2.086,81	3B
	7.BLOK	31.08.2018	18/11277	12	1.801,22	283,17	2.084,39	3B
	8.BLOK	31.08.2018	18/11277	90	8.386,68	1.695,23	10.081,91	4C
	9.BLOK	31.08.2018	18/11277	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	10.BLOK	31.08.2018	18/11277	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	11.BLOK	31.08.2018	18/11277	92	8.511,38	2.893,51	11.404,89	4C
	12.BLOK	31.08.2018	18/11277	12	1.830,18	270,28	2.100,46	3B
	13.BLOK	31.08.2018	18/11277	92	8.511,38	21.159,38	29.670,76	4C
TOPLAM					53.743,11	32.244,04	85.987,15	

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (26.07.2019)	1.BLOK	26.07.2019	19/5612	15	2.389,69	512,50	2.902,19	3B
	2.BLOK	26.07.2019	19/5612	15	2.401,32	504,43	2.905,75	3B
	3.BLOK	26.07.2019	19/5612	90	8.362,84	2.976,57	11.339,41	4C
	4.BLOK	26.07.2019	19/5612	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	5.BLOK	26.07.2019	19/5612	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	6.BLOK	26.07.2019	19/5612	12	1.783,10	303,71	2.086,81	3B
	7.BLOK	26.07.2019	19/5612	12	1.801,22	283,17	2.084,39	3B
	8.BLOK	26.07.2019	19/5612	90	8.386,68	1.695,23	10.081,91	4C
	9.BLOK	26.07.2019	19/5612	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	10.BLOK	26.07.2019	19/5612	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	11.BLOK	26.07.2019	19/5612	92	8.511,38	2.893,51	11.404,89	4C
	12.BLOK	26.07.2019	19/5612	12	1.830,18	270,28	2.100,46	3B
	13.BLOK	26.07.2019	19/5612	92	8.511,38	21.159,38	29.670,76	4C
TOPLAM					53.743,11	32.244,04	85.987,15	

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI (26.10.2021)	1.BLOK	26.10.2021	21/8308	15	2.389,69	512,50	2.902,19	3B
	2.BLOK	26.10.2021	21/8308	15	2.401,32	504,43	2.905,75	3B
	3.BLOK	26.10.2021	21/8308	90	8.362,84	2.976,57	11.339,41	4C
	4.BLOK	26.10.2021	21/8308	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	5.BLOK	26.10.2021	21/8308	11	1.248,40	268,69	1.517,09	3B
	6.BLOK	26.10.2021	21/8308	12	1.783,10	303,71	2.086,81	3B
	7.BLOK	26.10.2021	21/8308	12	1.801,22	283,17	2.084,39	3B
	8.BLOK	26.10.2021	21/8308	90	8.386,68	1.695,23	10.081,91	4C
	9.BLOK	26.10.2021	21/8308	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	10.BLOK	26.10.2021	21/8308	24	3.634,26	553,94	4.188,20	3B
	11.BLOK	26.10.2021	21/8308	92	8.511,38	2.893,51	11.404,89	4C
	12.BLOK	26.10.2021	21/8308	12	1.830,18	270,28	2.100,46	3B
	13.BLOK	26.10.2021	21/8308	92	8.511,38	21.159,38	29.670,76	4C
TOPLAM					53.743,11	32.244,04	85.987,15	

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	MESKEN ALANI (M2)	İŞYERİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	YAPI SINIFI
TADİLAT RUHSATLARI (05.09.2022)	1.BLOK	5.09.2022	22/6088	86	12.306,62		2.506,10	14.812,72	4A
	2.BLOK	5.09.2022	22/6088	97	10.902,17		2.796,52	13.698,69	4A
	3.BLOK	9.09.2022	22/6088	120	11.795,08		4.901,09	16.696,17	4C
	4.BLOK	5.09.2022	22/6088	168	16.826,70		6.998	23.824,70	4A
	5.BLOK	5.09.2022	22/6088	73	6.419,84		4.933,90	11.353,74	5A
	6.BLOK	5.09.2022	22/6088	4	--	787,65	492,09	1279,74	3B
	7.BLOK	5.09.2022	22/6088	1	--	83,86	--	83,86	3B
	8.BLOK (OTOPARK)	5.09.2022	22/6088	--	--	--	16.762,51	16.762,51	3A
TOPLAM					58.250,41	871,51	39.390,21	98.512,13	

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma 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)

Mevcut ruhsatlara göre yapı denetim faaliyetleri Çırağan Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülecektir.

Adres: Bulgurlu Mahallesi, Alemdağ Caddesi, Namazgah Mevkii, No:96

Üsküdar/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

Rapora konu taşınmaz 01.11.2019 tarihinde trampa işleminden SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

İmar Planında meydana gelmiş bir değişiklik ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Proje inşasına henüz başlanmamıştır.

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

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatıyesisi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır. Henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

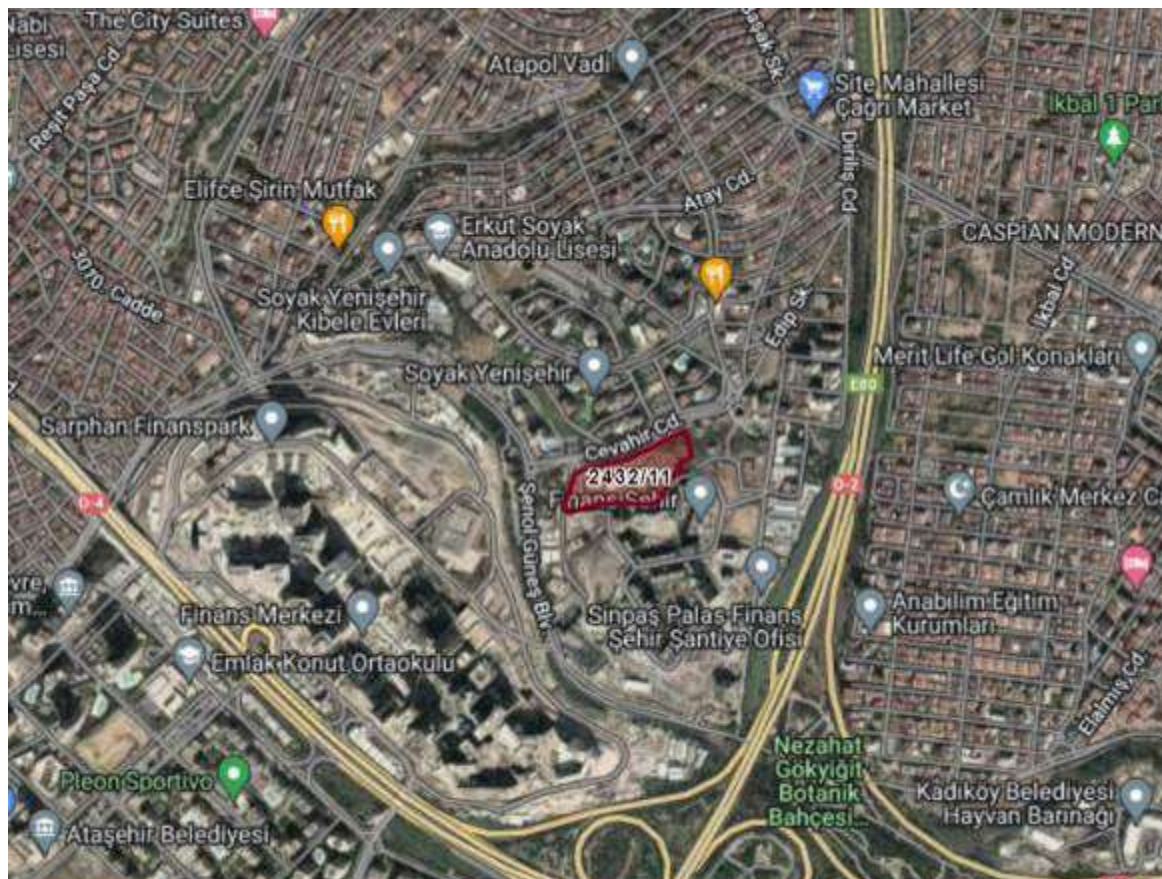
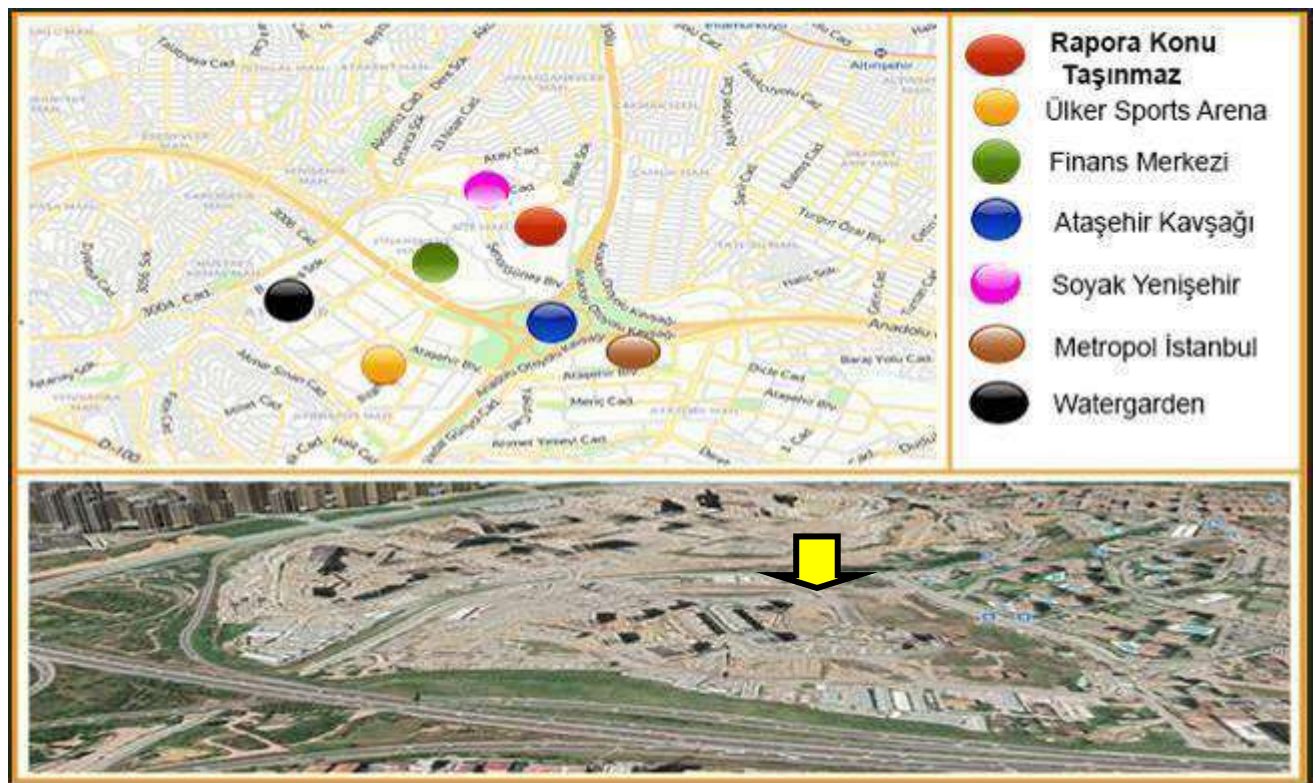
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Ankara Caddesi üzerinde konumlu olan 2432 ada 11 nolu parseldir.

Taşınmaz O-4 Otoyolu'nun kuzeyinde yer almakta olup halihazırda inşa halinde olan Ataşehir Finans Merkezi Kompleksi'nin yakınında 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 ayrık nizamlarda inşa edilmiş 5-7 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Bölgede yer alan diğer projeler olarak Sarphan Finansşehir ve Metropol İstanbul sayılabilir.

Konum olarak ulaşım bağlantılarının kesişim noktasında yer alması ve yakınında inşası 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.

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

Taşınmaz Şenol Güneş Bulvarı'na 800 m., 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 Fotoğrafı



Ulaşım Krokisi/Sinpaş Finans Şehir Maket Görünüm

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 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 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.

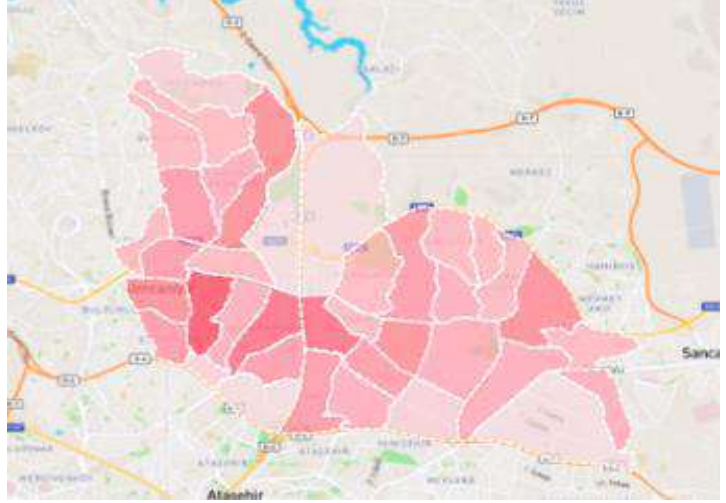
Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

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'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 2021 yılında Ümraniye nüfusu 726.758 dır.



İSTANBUL ÜMRANIYE NÜFUSU

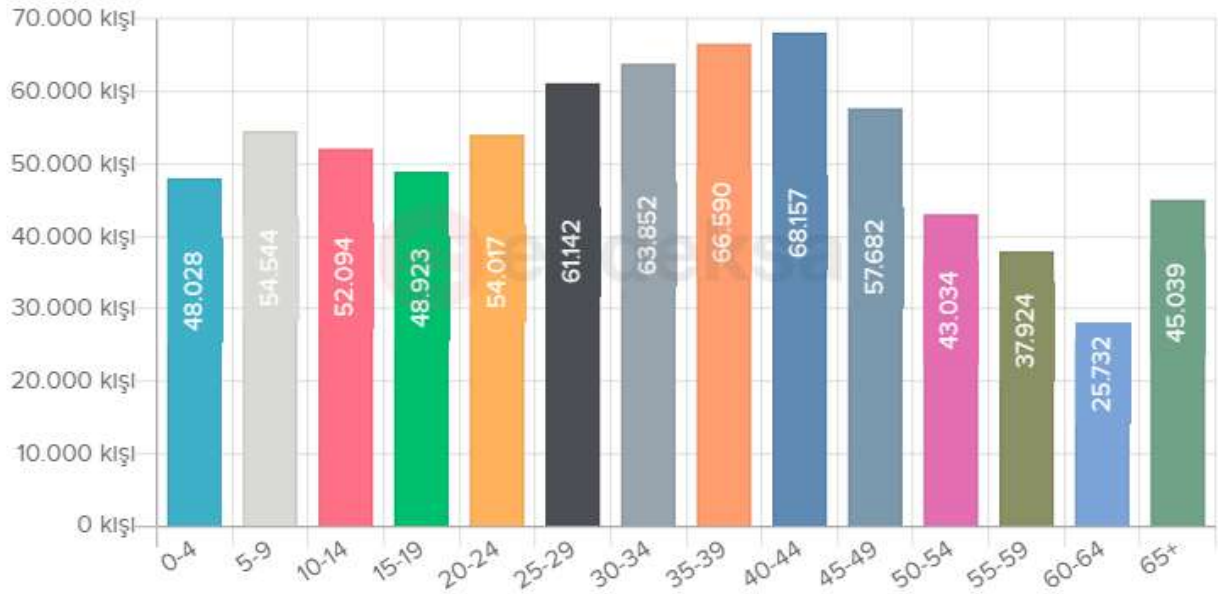
726.758 kişi



NÜFUS YOĞUNLUĞU

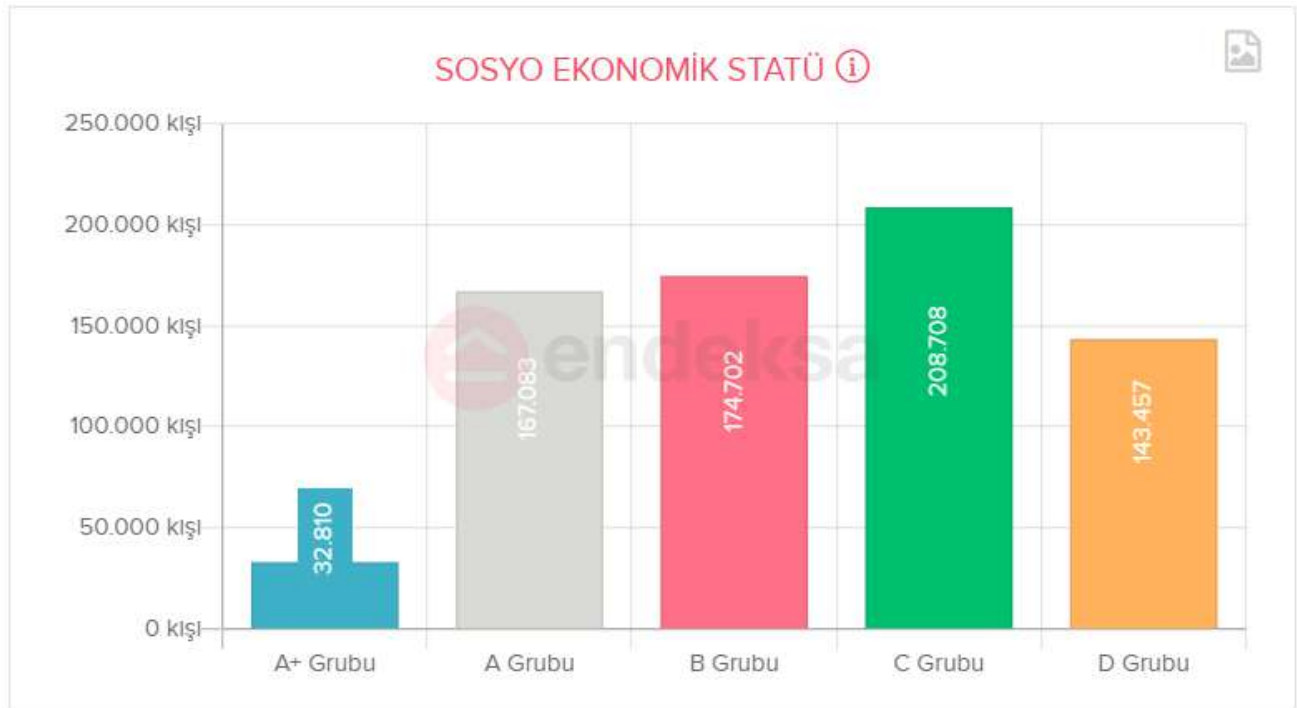
16.150,178 kişi/km²

YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



MEDENİ HAL





Kaynak: Endeksa

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

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.

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 yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

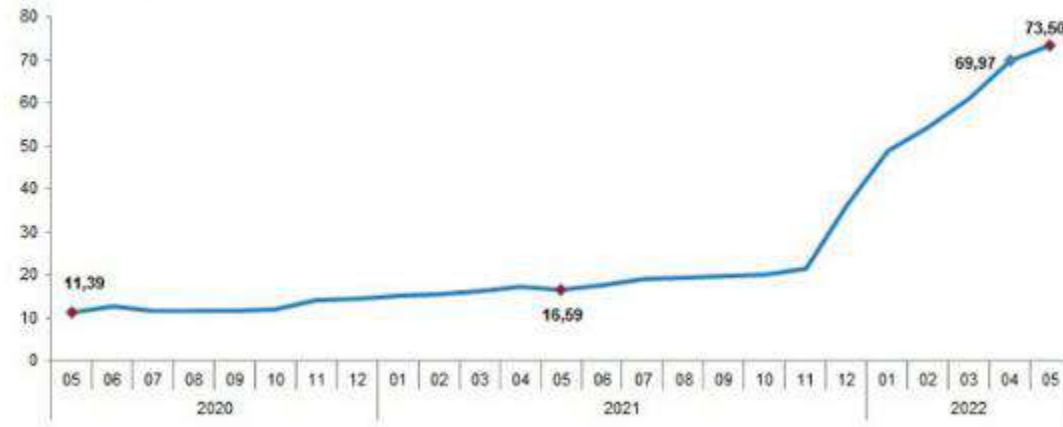
Ülke	2020	2021
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

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, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. 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 %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

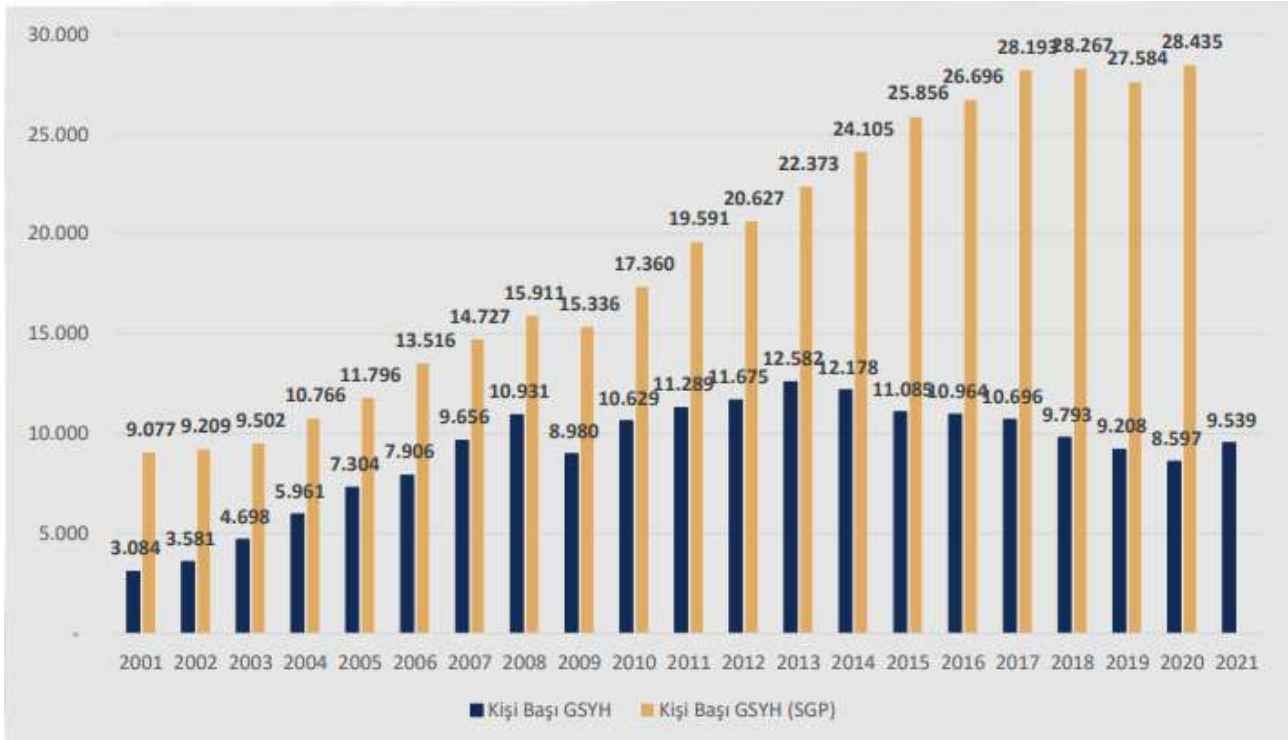


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



MAKROEKONOMİK GELİŞMELER



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8	11,0
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047	7209
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9	802,7
NÜFUS, Bin Kişi	64.729	73.723	78.741	79.815	80.810	82.001	83.155	83.614	84.680
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597	9.539
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,8	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12,0
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mart 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 9,1 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

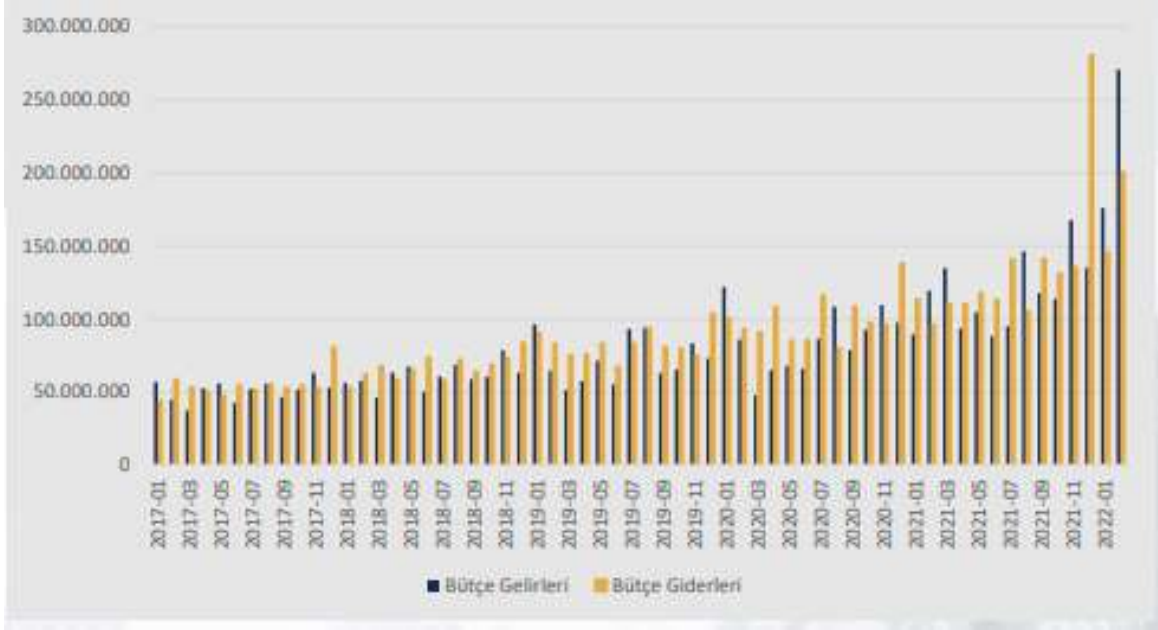
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

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

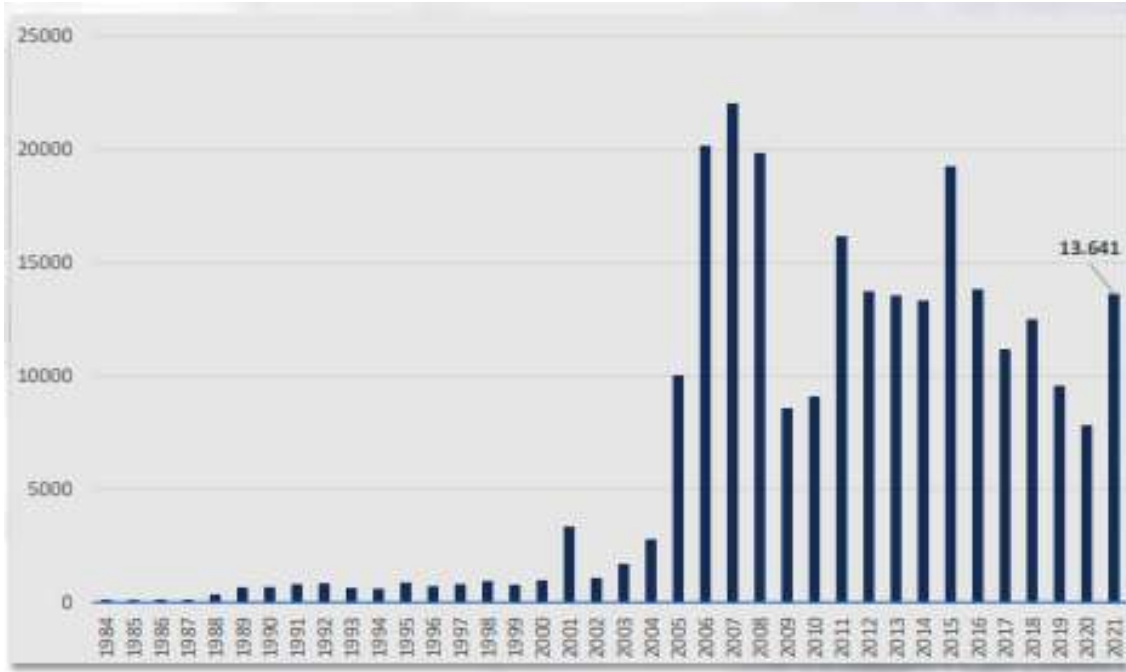
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mart 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Şubat ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 270,6 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 200,8 milyar TL olmuş ve bütçe fazlası 69,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mart 2022)

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.

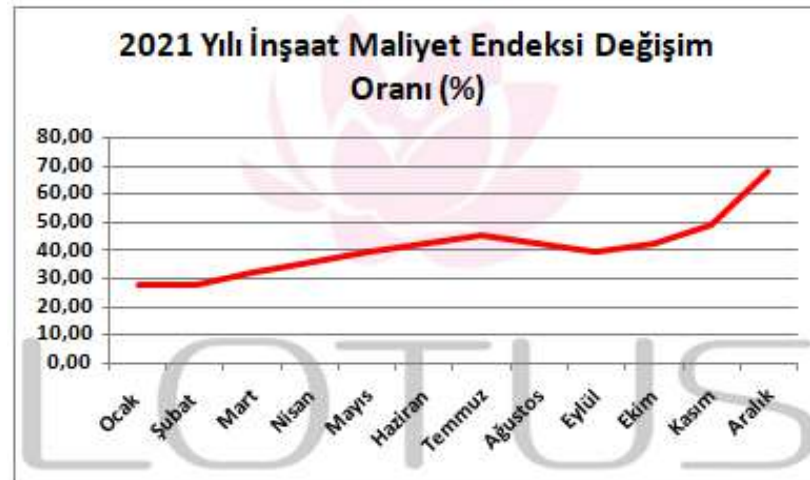
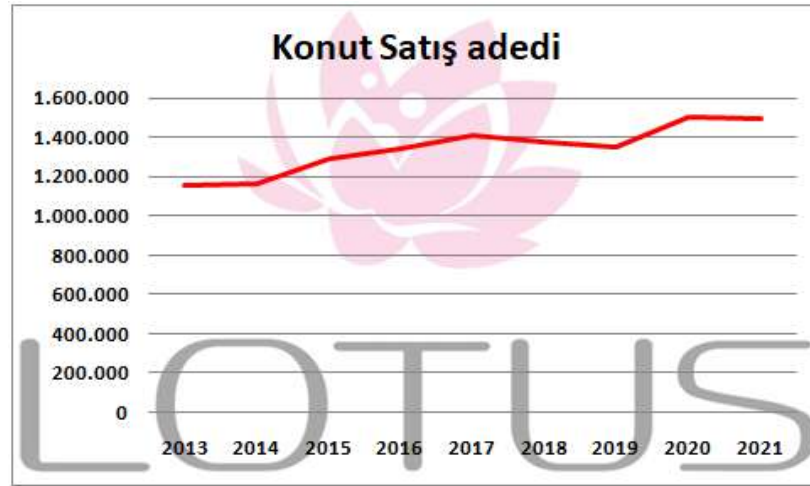
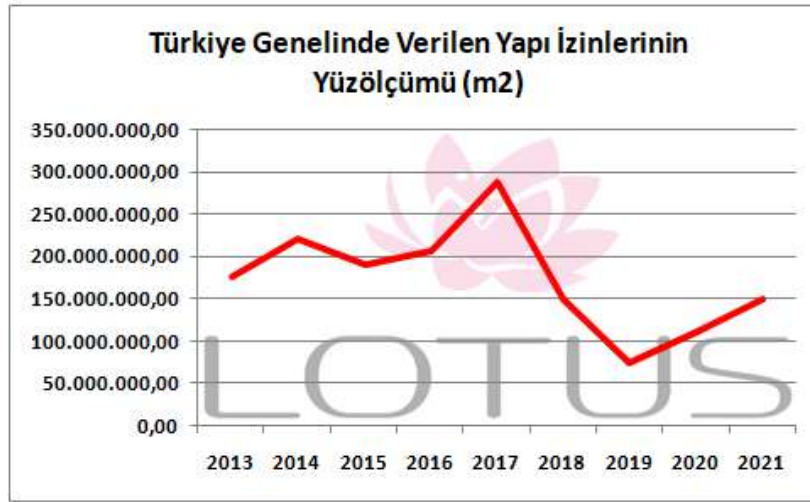
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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 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.

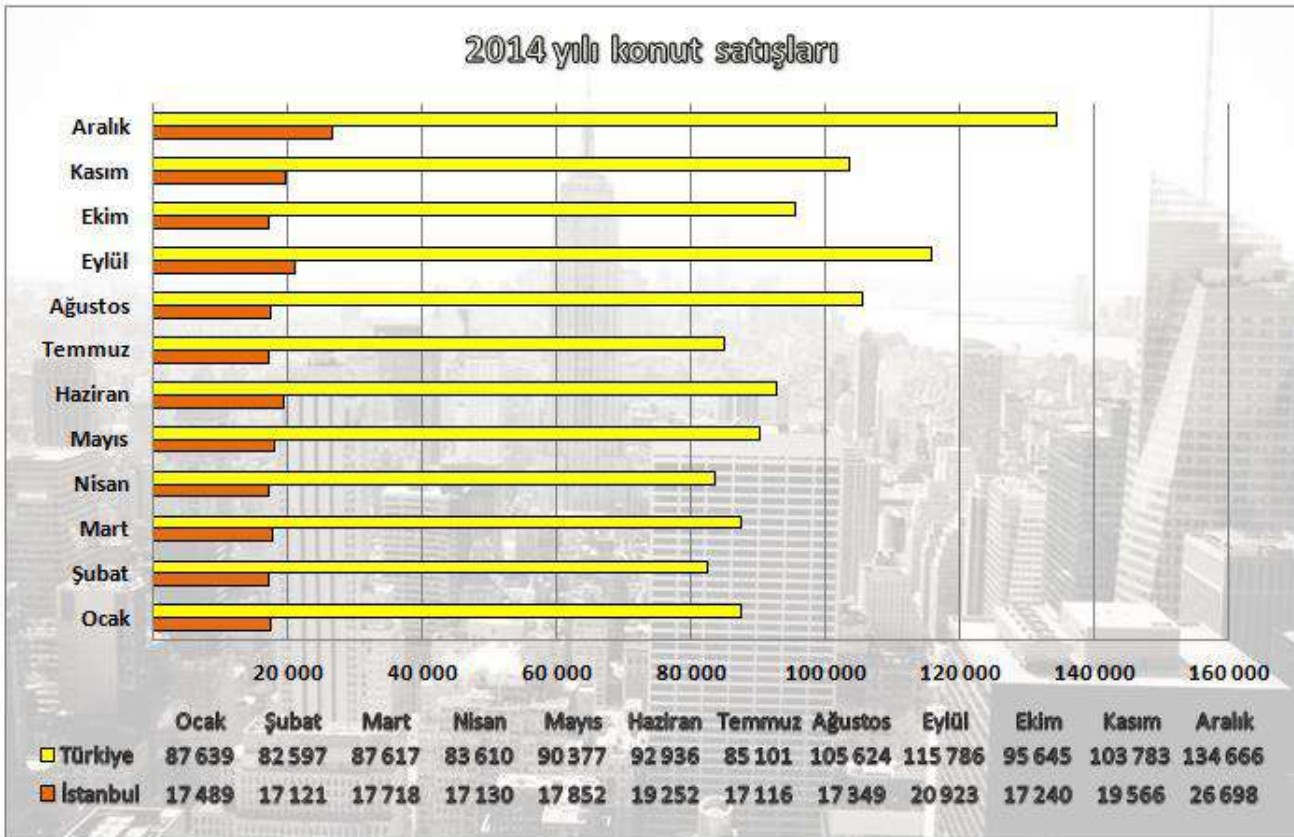
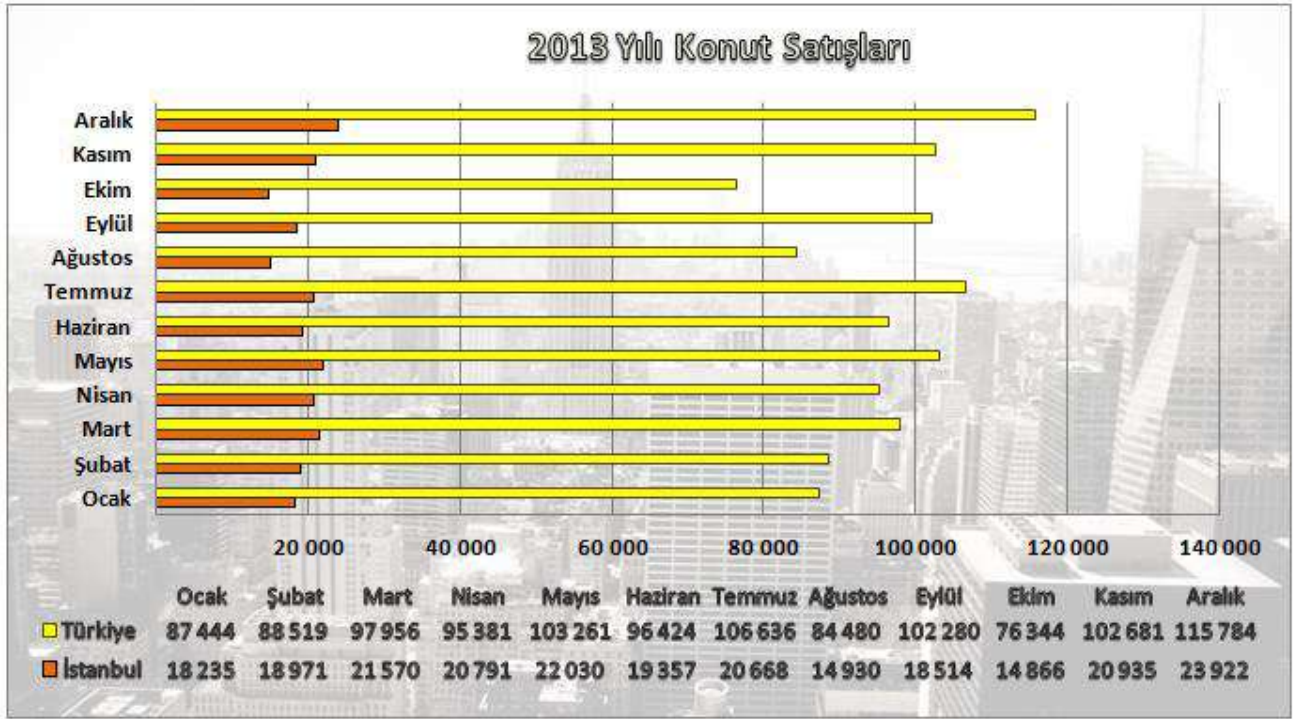
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları 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.

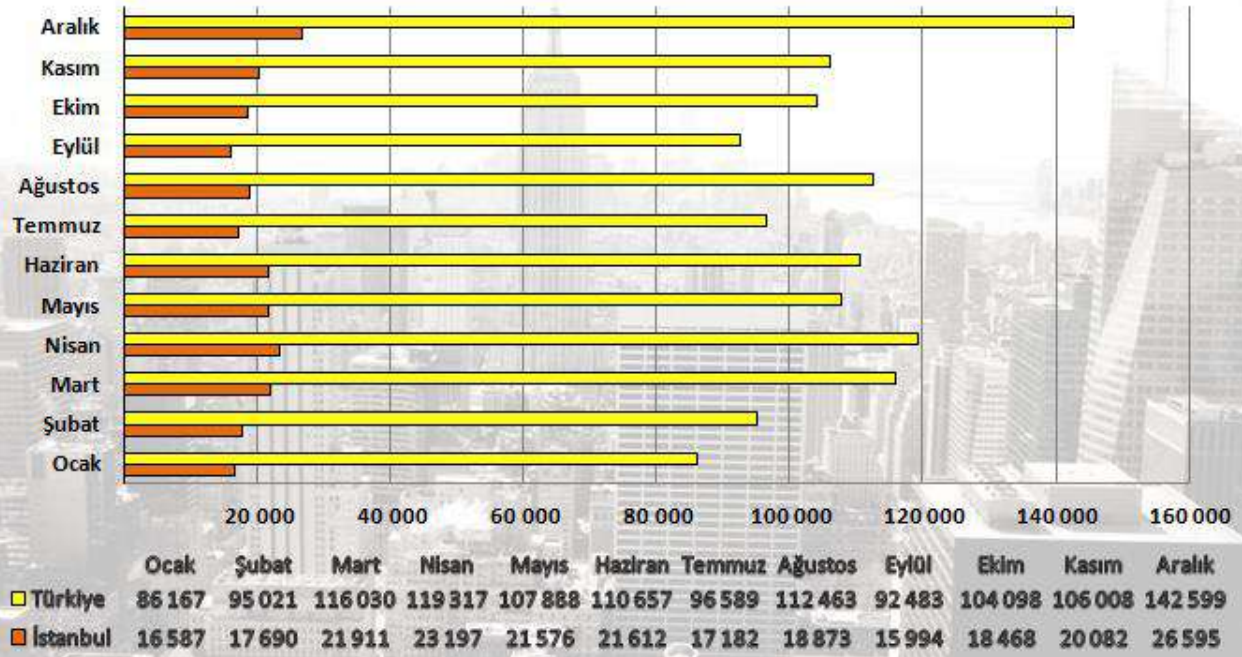
Tablo 1 : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	469,8 (%160,6)	508,9 (%164,8)	463,2 (%160,7)	13014,3 ₺
	435,0 (%184,9)	493,0 (%208,7)	434,9 (%186,1)	21328,6 ₺
	451,9 (%165,4)	560,8 (%176,5)	443,0 (%165,3)	9155,0 ₺
	481,8 (%150,9)	504,4 (%159,6)	473,5 (%148,9)	14932,7 ₺

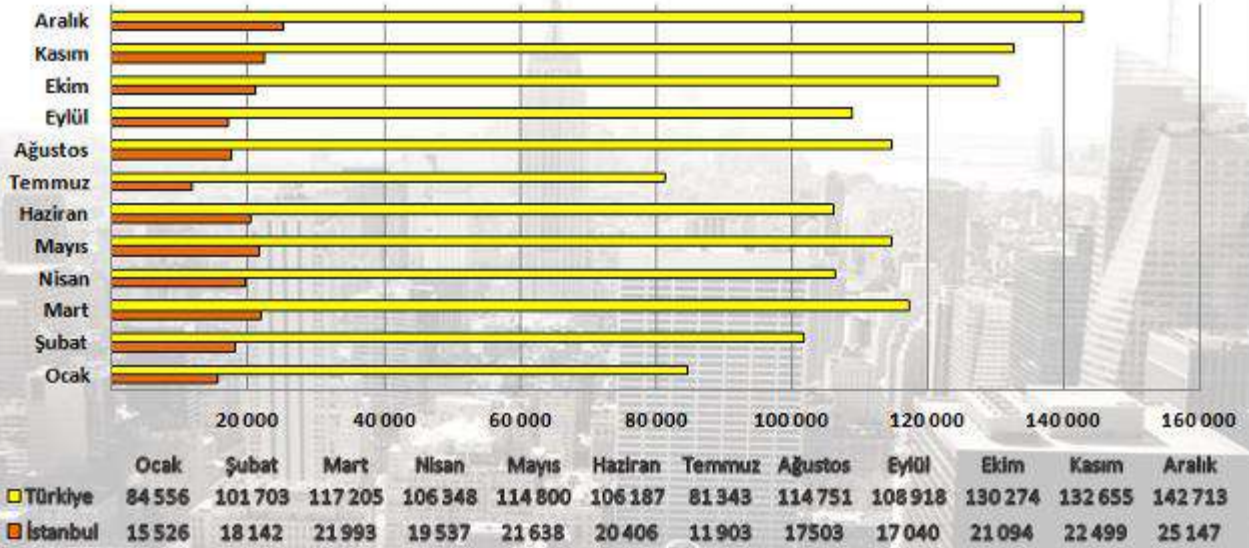
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

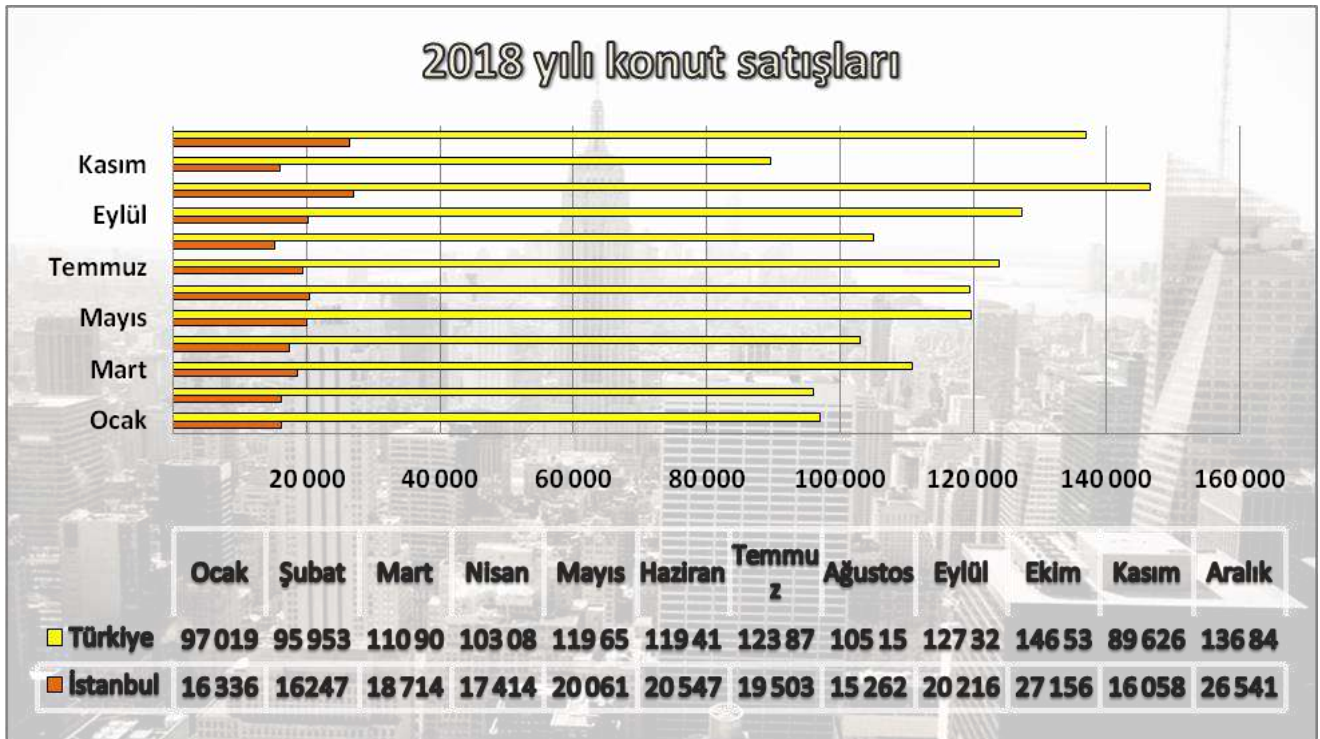
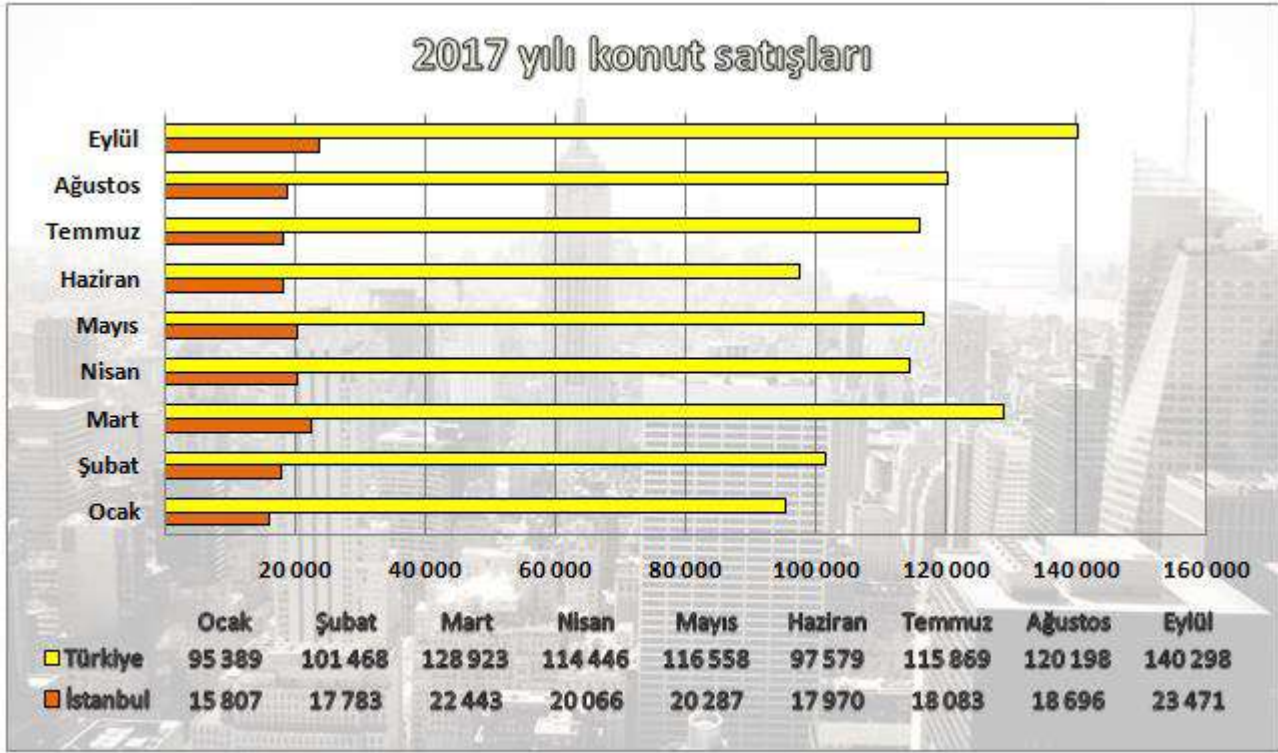


2015 yılı konut satışları

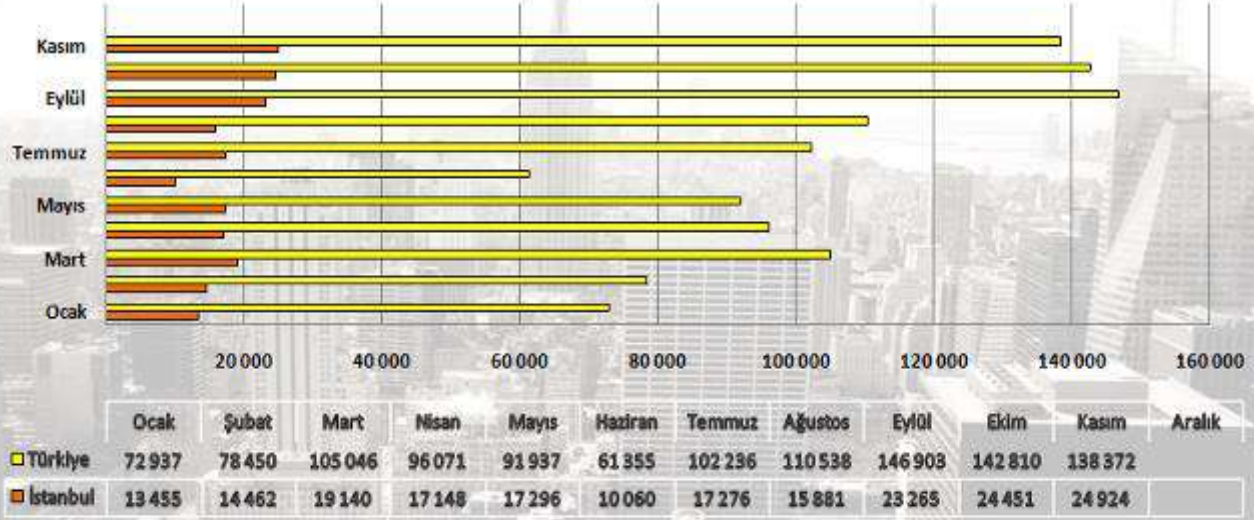


2016 yılı konut satışları

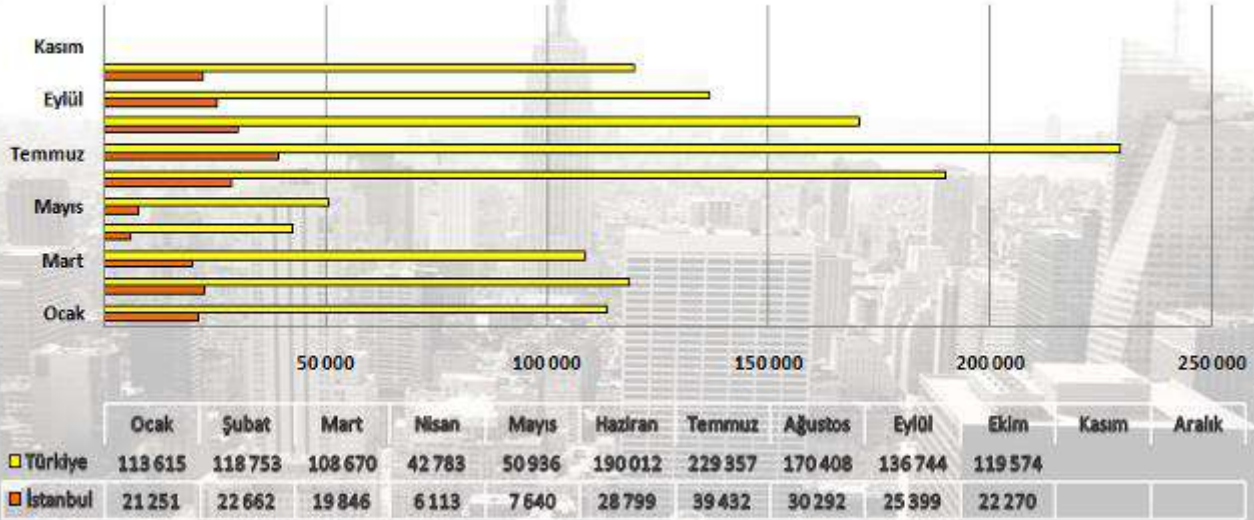


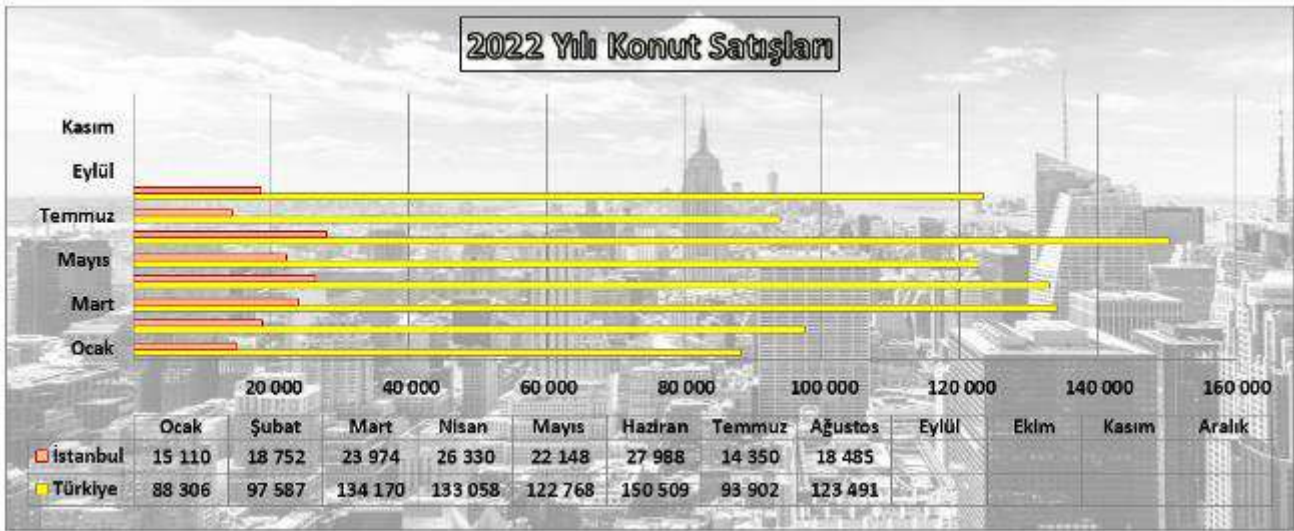
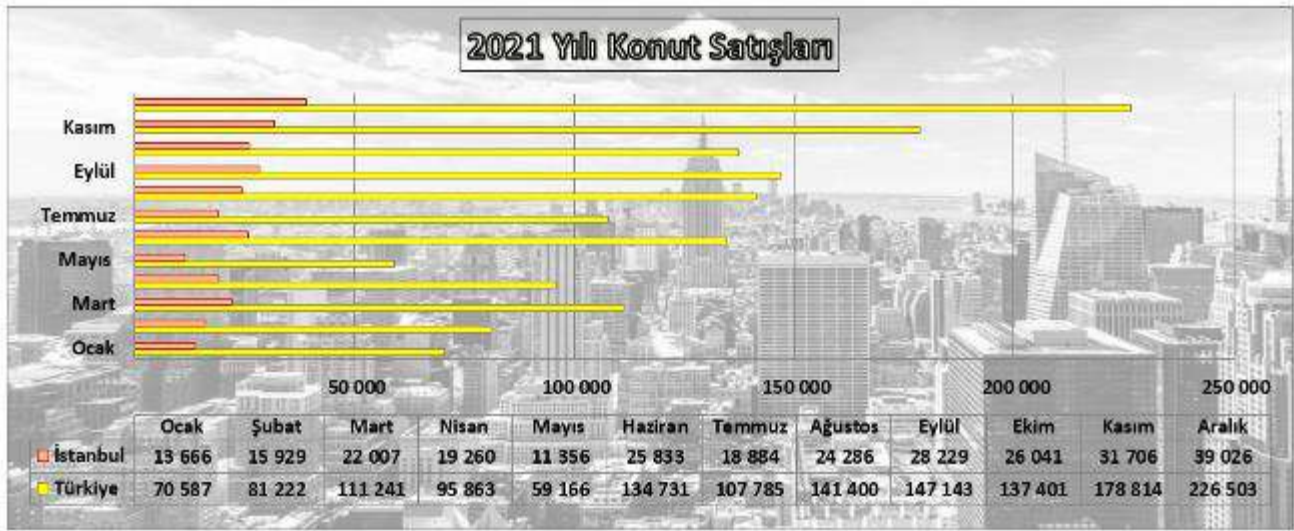


2019 yılı konut satışları



2020 yılı konut satışları





Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların ve tedarik zincirlerinde yaşanan problemlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Son dönemde özellikle büyükşehirlerde arsa ve konut fiyatlarında yaşanan hızlı artış,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle 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.

13. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- Rapora konu 2432 ada 11 parsel 22.965,43 m² yüzölçümlüdür.
- Parselin geometrik olarak amorf bir şekli bulunmakta olup Prof. Ankara Caddesi'ne yaklaşık 220 m. cephesi bulunmaktadır.
- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre parsel üzerinde 544 adet konut ve 5 adet ticari birimden (7. Blok – 1 Adet İşyeri, sosyal tesis olarak ortak kullanıma ait olacaktır) oluşacak olan Finans Şehir Koru Aura projesi inşa edilecektir.
- SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre parselde geliştirilecek projedeki toplam satılabilir alan 71.401,66 m² dir.
- Blokların özellikleri aşağıda listelenmiştir.

	KAT ADEDİ	KAT DAĞILIMI	TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	RUHSATA GÖRE TOPLAM KONUT B.B. ALANI (m2)	RUHSATA GÖRE TOPLAM TİCARİ B.B. ALANI (m2)
1. Blok	9	Z+8 KAT	14.812,72	14.423,36	86	MESKEN	12.306,62	--
2. Blok	9	Z+8 KAT	13.698,69	13.282,50	97	MESKEN	10.902,17	--
3. Blok	15	5B+Z+9N	16.696,17	14.519,75	120	MESKEN	11.795,08	--
4. Blok	16	4B+Z+11N	23.824,70	20.344,99	168	MESKEN	16.826,7	--
5. Blok	15	3B+Z+11N	11.353,74	8.020,88	73	MESKEN	6.419,84	--
6. Blok	3	2B+Z	1.279,74	810,18	4	İŞYERİ	--	787,65
7. Blok	1	Z	83,86	0,00	1	İŞYERİ	--	83,86
8. Blok	5	5 BODRUM KAT	16.762,51	0,00	0	OTOPARK ALANI	--	--
			98.512,13	71.401,66	549		58.250,41	871,51

14. 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)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli, Sinpaş Finans Şehir Kompleksi bünyesinde bulunması ve yapı ruhsatının alınmış olması da dikkate alınarak olarak yapı ruhsatına uygun bir yapının inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Uygun konumu - Ulaşım imkânlarının kolaylığı - Metro istasyonunun yakınında konumlu olması - Mevcut imar durumu - TEM Otoyoluna yakınlığı - Yapı ruhsatının alınmış olması - Tamamlanmış altyapı - Parselin yanında yer alan Finans Şehir projesinin yarattığı sinerji	- İmalatlara henüz başlanmamış olması
Fırsatlar	Tehditler
- Finans merkezinin bölgede yarattığı talep artışı - Projenin yakınında metro istasyonunun bulunacak olması - Gayrimenkul fiyatlarında özellikle konutta yaşanmakta olan fiyat artışları - İstanbul’da merkezi noktalarda nitelikli proje geliştirilebilecek arsa arzının azlığı	- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi - İnşaat maliyetlerinde son dönemde yaşanan artışlar

16. 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 esas(lar)ı 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) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. 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 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 subjektif 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 sayısallaştırıldıklarına 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.

16.2. 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 karşılanamadığı 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 yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

17. FİYATLANDIRMA

Değer tespiti aşağıdaki başlıklar altında yapılmıştır.

- 1. **Arsanın değeri**
- 2. **Projenin halihazır durum değeri**
- 3. **Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri**
- 4. **Kat Karşılığı Oranı**

17.1. Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

- A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- B. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölçüm)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

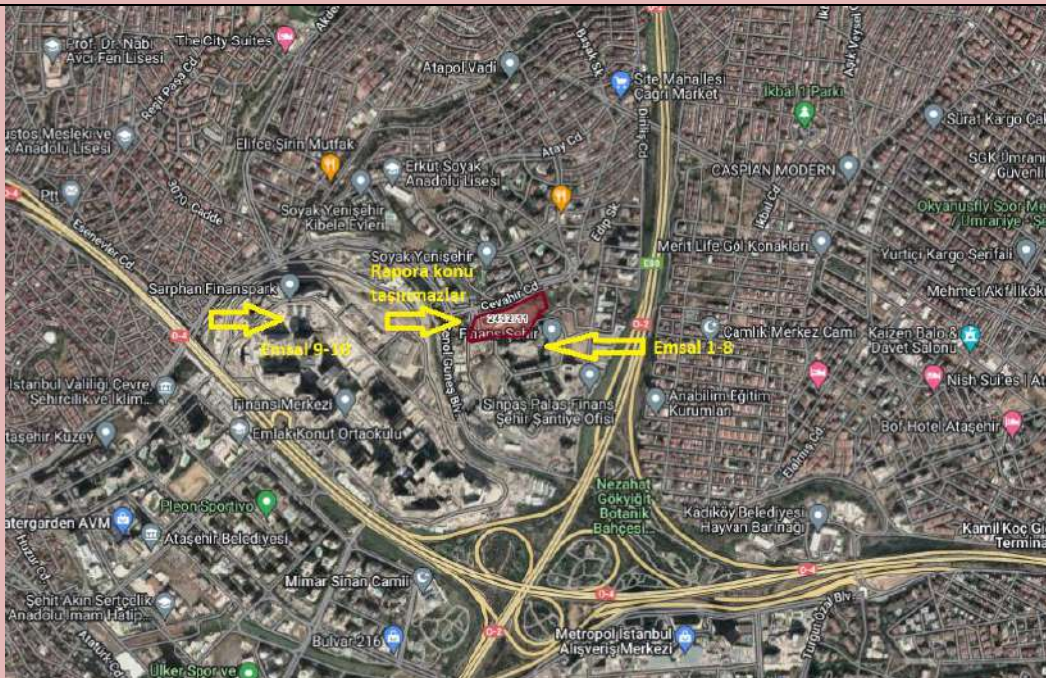
Satılık Arsa Emsalleri:

SIRA	DURUMU	KONUM	BEYAN EDİLEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR DURUMU	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	İSTİKLAL MAH.	400,45	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 5 kat) 415 ada -11 Parsel	REMAX	532 522 32 57	8.400.000	20.976
2	SATILIK	MEHMET AKİF MAH.	190	KONUT ALANI (Emsal:0,65, 4 kat)	Ev Emlak	534 887 84 54	3.400.000	17.895
3	SATILIK	NAMIK KEMAL MAH.	112	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat) 530 ada 6 parsel (450 m ² lik parselin 112 m ² lik kısmı)	ALBAYRAK GAYRİMENKUL	536 434 99 81	2.000.000	17.857
4	SATILIK	ÇAKMAK MAH.	300	KONUT ALANI (İkiz Nizam, 4 kat) 182 ada 10 parsel	Mal Sahibi	Sahibinden.co m-İlan no: 1043849948	12.000.000	40.000
5	SATILIK	YENİŞEHİR MAH.	136	KONUT ALANI 951 ada 20 parsel (272 m ² lik parselin 136 m ² lik kısmı) (Emsal:0,65, 4 kat)	Mal Sahibi	544 792 42 14	3.250.000	11.949
ORTALAMA								21.735

Satılık Konut Emsalleri:

SIRA	DURUMU	ETAP	BEYAN EDİLEN ALAN (m²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL)	BİRİM (TL/m²)
1	SATILIK	TIME	99	2+1	9	Lüks Emlak	216 356 02 00	7.000.000	70.707
2	SATILIK	TIME	99	2+1	14	Finansşehir Expert Expert	216 519 36 46	8.500.000	85.858
3	SATILIK	PALAS	85	1+1	3	Remax Beta	532 733 68 87	4.890.000	57.529
4	SATILIK	PALAS	124	2+1	4	Finansşehir Expert Expert	216 519 36 46	7.000.000	56.452
5	SATILIK	PARK	99	2+1	12	Grand Gayr.	532 621 62 65	5.800.000	58.586
6	SATILIK	PALAS	75	1+1	8	Wen Gayrimenkul	545 485 01 80	3.950.000	52.666
7	SATILIK	PARK	58	1+1	9	Finansşehir Expert Expert	216 519 36 46	3.100.000	53.448
8	SATILIK	PARK	65	1+1	9	Redstone Cadde Emlak	216 234 00 10	3.500.000	53.846
9	SATILIK	SAPRPHAN FİNANSPARK	75	1+1	19	Mal Sahibi	532 208 03 08	4.150.000	55.333
10	SATILIK	SAPRPHAN FİNANSPARK	70	1+1	6	Smart Invest Emlak	533 920 76 96	5.000.000	66.666
ORTALAMA									61.109

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı		Finanskent			56.830
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	70.707	-10%	99	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	63.636
Emsal 2	85.858	-10%	99	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	77.272
Emsal 3	57.529	-10%	85	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	51.776
Emsal 4	56.452	-10%	124	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	50.807
Emsal 5	58.586	-10%	99	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	52.727
Emsal 6	52.666	-10%	75	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	47.399
Emsal 7	53.448	-10%	58	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	48.103
Emsal 8	53.846	-10%	65	0%	Benzer/Benzer	0%	Benzer/Benzer	0%	-10%	48.461
Emsal 9	55.333	-10%	75	0%	Benzer/Benzer	0%	Orta kötü	15%	5%	58.100
Emsal 10	66.666	-10%	70	0%	Benzer/Benzer	0%	Orta kötü	15%	5%	69.999

Emsaller parsel yakınındaki projelerden ve çevredeki binalardan seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen alanların % 10 büyük Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır. Emsal analizinden hareketle konut birim satış **56.830 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Satılık Mağaza-Dükkan Emsalleri:**1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 533 573 53 73**

Sinpaş Finansşehirde yer alan 145 m² alanlı dükkan 21.750.000,-TL bedelle satılıktır. (150.000,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 482 54 55

Sinpaş Finansşehir Time Etabında yer alan 190 m² alanlı dükkan 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. (131.579,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 507 530 27 11

Sinpaş Finansşehir Palas etabında yer alan 168 m² alanlı dükkan 23.000.000,-TL bedelle satılıktır. (136.905,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 216 594 79 97

Sarphan Finanspark'da yer alan 94 m² kullanım alanlı dükkân 6.750.000,-TL bedelle satılıktır. (71.809,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 507 245 01 45

Sarphan Finanspark'da yer alan 350 m² kullanım alanlı dükkân 40.000.000,-TL bedelle satılıktır. (114.285,-TL/m²)

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

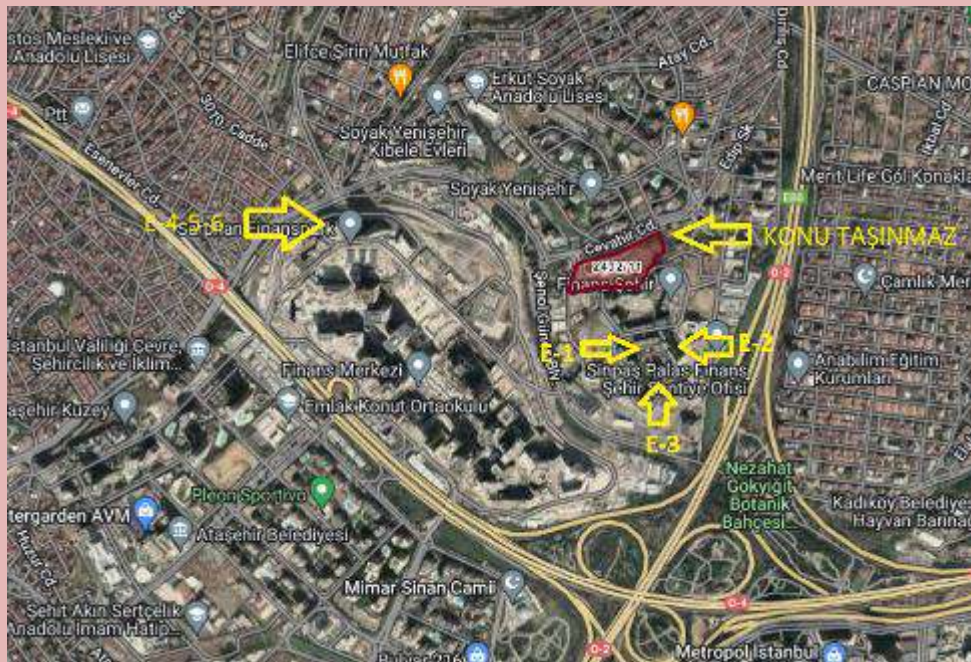
Sarphan Finanspark'da yer alan 178 m² kullanım alanlı dükkân 21.500.000,-TL bedelle satılıktır. (120.786,-TL/m²)

Emsal Analizi (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		105.150
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı
Emsal 1	150.000	-15%	145	0%	Benzer	0%	-15%
Emsal 2	131.579	-15%	190	0%	Benzer	0%	-15%
Emsal 3	136.905	-15%	168	0%	Benzer	0%	-15%
Emsal 4	71.809	-15%	94	0%	Benzer	0%	Orta Kötü 20%
Emsal 5	114.285	-15%	350	0%	Benzer	0%	-15%
Emsal 6	120.786	-15%	178	0%	Benzer	0%	-15%

Satılık Dükkan Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde ve Sinpaş Finansşehir'de yapılan incelemede satılık dükkan fiyatlarının (m² birim) 70.000,-TL-150.000,-TL aralığındaki geniş bir skalada yer aldığı görülmüştür. Emsal analizinde konum, bina yaşı, proje özellikleri, reklam kabiliyeti, depo-açık alan kullanımları ve şerefiyesine göre düzeltmeler yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Dükkan Emsalleri):

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu arsa için takdir edilen m² birim değeri ve toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

2432 ada 11 Parsel	
Yüzölçümü (m ²)	22.965,43
Takdir edilen m ² birim değer (TL/m ²)	54.340
2432 ada11 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)	1.248.000.000

17.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Bu değer, mevcut proje ve yapı ruhsatı bilgilerine göre belirlenmiş olup proje büyüklüklerinde/fonksiyonunda değişiklik olması durumunda hesaplanan değer de değişebilir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2022 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2022 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Proje bünyesindeki 549 (1 adedi ortak alan) adet bağımsız bölümden oluşan konut bloklarının ruhsata esas toplam inşaat alanı 98.512,13 m² dir. SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre projedeki toplam satılabilir alan 71.401,66 m² dir. Satılabilir alanın 70.591,48 m² si konut, 810,18 m² si ise ticari alandır. Varsayımlar ilgili projeye ilişkin yapılmış olup projede değişiklik veya tadilat ruhsatı alınması gibi durumlarda değer değişebilir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların 2022 yılı için ortalama 56.830,-TL/m² birim fiyat ile, Ticari Birimlerin ise ortalama 105.150,-TL/m² satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Satışların aşağıda yer alan tablolarda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

İNŞA EDİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (KONUTLAR)						
Yıl	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Konutlar	%5	%10	%20	%30	%20	%15
Kümülatif Satış Oranı	%5	%15	%35	%65	%85	%100

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Proje inşaatının aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

PROJENİN ÖNGÖRÜLEN İNŞAAT TAMAMLANMA SÜRECİ				
Yıl	2022	2023	2024	2025
Konutlar ve Ticari Birimler	%10	%30	%30	%30
Proje Genel İnşaat Seviyesi	%10	%40	%70	%100

İnşaat Maliyetleri:

İnşa edilecek yapılar için m² birim maliyet bedeli olarak 2022 yılı yapı yaklaşık maliyetleri baz alınmıştır. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri ile reklam, satış, pazarlama giderlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %30-50 aralığındadır) inşaat maliyetinin %50'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Ayrıca 2022 yılında maliyetlerde meydana gelen artışa istinaden %100 oranında bir artış daha yapılmıştır. 2023 yılı için % 50 mertebesinde, 2024 yılı için, %40, 2025 yılı için ise %25 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

		2022 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyeti (TL)	Yapı Alanı (m2)	Toplam Maliyet (TL)	Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık-reklam vb. (%50) dahil maliyet	İlave Maliyet Artışı (%100)						
BLOK	YAPI SINIFI						Toplam Maliyet	2022 Yılı İnşaat Maliyeti	2023 Yılı İnşaat Maliyeti	2024 Yılı İnşaat Maliyeti	2025 Yılı İnşaat Maliyeti	
1.BLOK	4A	4950	14.812,72	73.322.964	109.984.446	219.968.892	1.552.543.290	155.254.329	698.644.481	978.102.273	1.222.627.841	
2.BLOK	4A	4950	13.698,69	67.808.516	101.712.773	203.425.547						
3.BLOK	4C	6400	16.696,17	106.855.488	160.283.232	320.566.464						
4.BLOK	4A	4950	23.824,70	117.932.265	176.898.398	353.796.795						
5.BLOK	5A	7700	11.353,74	87.423.798	131.135.697	262.271.394						
6.BLOK	3B	4650	1.279,74	5.950.791	8.926.187	17.852.373						
7.BLOK	3B	4650	83,86	389.949	584.924	1.169.847						
8.BLOK	3A	3450	16.762,51	57.830.660	86.745.989	173.491.979						
TOPLAM			98.512,13	517.514.430	776.271.645	1.552.543.290						

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %30 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 56'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere proje geliştirilmiş arsa değeri yaklaşık **1.400.000.000,-TL** (~61.000 TL/m²) olarak bulunmuştur.

17.2. Projenin Halihazır Durum Değeri

Projenin inşai faaliyetlerine henüz başlanmadığından halihazır durum değeri olarak geliştirilmiş arsa değerine itibar edilmiştir. Buna göre Sayfa 56'da sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere 2432 ada 11 parselde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınan projenin bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan hali hazır durum değeri **1.400.000.000,-TL** mertebesinde dir.

17.3. Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki değeri

Sayfa 57’de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere 2432 ada 11 parselde geliştirilen ve yapı ruhsatı alınan projenin gelir indirgeme yaklaşımı bölümündeki varsayımlar altında bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile hesaplanan tamamlanmış olması halindeki değeri **3.404.500.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

17.4. Kat Karşılığı Oranı

2432 ada 11 nolu parsel üzerinde planlanan ve yapı ruhsatları alınmış olan projenin Sinpaş GYO açısından kat karşılığı oranı boş arsa değerinin, rapor tarihi itibarıyla inşaat maliyeti dahil toplam proje değerine oranı şeklinde belirlenmiş olup aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Arsa Değeri (TL)	Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti (TL)	Kat Karşılığı Oranı (%)
1.248.000.000	(1.248.000.000 + 1.552.543.290) 2.800.543.290	%44,56

17.4.1. Kat Karşılığı Oranına Göre Arsa Sahibinin Projeden Elde Edeceği Gelirlerinin Rapor Tarihi İtibarıyla Peşin Olarak Tahsil Edilmesi Durumunda Kat Karşılığı Oranı

Sinpaş GYO’nın yukarıda hesaplanan kat karşılığı oranına (%44,56) göre proje kapsamındaki konut ve ticari ünitelerden rapor tarihi itibarıyla (konut ve ticari üniteler için emsal analizleri ile hesaplanan birim değerler dikkate alınarak) elde edebileceği toplam hasılat üzerinde % 20 mertebesinde indirim yapılması suretiyle hesaplanan bedelin bu gelirin peşin olarak tahsil edilmesine karşılık geleceği kabul edilmiştir. Yapılan hesaplamalar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	Satılabilir Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Azami Satış Tutarı (TL)	Kat Karşılığı Oranı	Sinpaş GYO Satış Tutarı (TL)	%20 İskonto Oranı İtibarıyla Yuvarlatılmış Peşin Satış Bedeli (TL)
Konut	70.591,48	56.830	4.011.713.808	%44,56	1.787.619.673	1.430.000.000
Ticari Ünite	810,18	105.150	85.190.427		37.960.854	30.000.000
TOPLAM			4.096.904.235		1.825.580.527	1.460.000.000

Buna göre peşin tahsilat durumunda kat karşılığı oranı ise aşağıda belirtildiği şekilde belirlenmiştir.

Peşin Tahsilat Bedeli (TL)	Projenin Bugünkü Rayiçlerle Azami Değeri (TL)	Peşin Tahsilat İtibarıyla Kat Karşılığı Oranı (%)
1.460.000.000	4.096.904.235	%35,64

432 ADA 11 PARSEL PROJESİ - Halihazır Durum

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	22.965,43
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	98.512,13
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	70.591
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	810

2022**2023****2024****2025****2026****2027****Satış Varsayımları**

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	56.830	88.087	114.512	137.415	158.027	181.731
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	4.011.713.808	6.218.156.403	8.083.603.324	9.700.323.989	11.155.372.587	12.828.678.475
Satış Oranı	5%	10%	20%	30%	20%	15%

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	105.150	162.983	211.877	254.253	292.391	336.249
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	85.190.427	132.045.162	171.658.710	205.990.452	236.889.020	272.422.373
Satış Oranı	0%	0%	50%	50%	0%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	55%	30%	20%	15%	15%	15%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	63%	38%	28%	23%	23%	23%
1 / İskonto Faktörü	1,15	1,72	2,29	2,87	3,53	4,34

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

Konut Satış Gelirleri **200.585.690** **621.815.640** **1.616.720.665** **2.910.097.197** **2.231.074.517** **1.924.301.771**

Satış Oranı	5%	10%	20%	30%	20%	15%
Kümülatif Satış Oranı	5%	15%	35%	65%	85%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	4.011.713.808	6.218.156.403	8.083.603.324	9.700.323.989	11.155.372.587	12.828.678.475
Yıllık Satış Geliri (TL)	200.585.690	621.815.640	1.616.720.665	2.910.097.197	2.231.074.517	1.924.301.771

Ticari Ünite Satış Gelirleri **0** **0** **85.829.355** **102.995.226** **0** **0**

Satış Oranı	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	50%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	85.190.427	132.045.162	171.658.710	205.990.452	236.889.020	272.422.373
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	85.829.355	102.995.226	0	0

İnşaat Harcamaları **155.254.329** **698.644.481** **978.102.273** **1.222.627.841** **0** **0**

Serbest Nakit Akımı **45.331.361** **-76.828.840** **724.447.747** **1.790.464.582** **2.231.074.517** **1.924.301.771**

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri **39.493.094** **-44.628.607** **316.629.660** **623.666.939** **631.823.758** **443.047.148**

19/09/2022 İtibarı İle Girişimci Karı (%30) Düşülmüş Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	1.400.000.000
Arsa m2 birim değeri (TL)	61.000

2432 ADA 11 PARSEL PROJESİ - Tamamlanmış Durum

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	22.965,43
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	98.512,13
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	70.591
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m ²)	810

Satış Varsayımları **2022** **2023** **2024** **2025** **2026** **2027**

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	56.830	88.087	114.512	137.415	158.027	181.731
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	4.011.713.808	6.218.156.403	8.083.603.324	9.700.323.989	11.155.372.587	12.828.678.475
Satış Oranı	5%	10%	20%	30%	20%	15%

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	105.150	162.983	211.877	254.253	292.391	336.249
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	85.190.427	132.045.162	171.658.710	205.990.452	236.889.020	272.422.373
Satış Oranı	0%	0%	50%	50%	0%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	55%	30%	20%	15%	15%	15%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	63%	38%	28%	23%	23%	23%
1 / İskonto Faktörü	1,15	1,72	2,29	2,87	3,53	4,34

Etkin Vergi Oranı	0%
-------------------	----

Konut Satış Gelirleri **200.585.690** **621.815.640** **1.616.720.665** **2.910.097.197** **2.231.074.517** **1.924.301.771**

Satış Oranı	5%	10%	20%	30%	20%	15%
Kümülatif Satış Oranı	5%	15%	35%	65%	85%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	4.011.713.808	6.218.156.403	8.083.603.324	9.700.323.989	11.155.372.587	12.828.678.475
Yıllık Satış Geliri (TL)	200.585.690	621.815.640	1.616.720.665	2.910.097.197	2.231.074.517	1.924.301.771

Ticari Ünite Satış Gelirleri **0** **0** **85.829.355** **102.995.226** **0** **0**

Satış Oranı	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	0%	50%	100%	0%	0%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	85.190.427	132.045.162	171.658.710	205.990.452	0	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	0	85.829.355	102.995.226	0	0

Serbest Nakit Akımı **200.585.690** **621.815.640** **1.702.550.020** **3.013.092.423** **2.231.074.517** **1.924.301.771**

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri **174.752.078** **361.202.459** **744.122.452** **1.049.541.079** **631.823.758** **443.047.148**

19/09/2022 İtibarı İle Projenin Tamamlanmış Halinin Bugünkü Değeri (TL) **3.404.500.000**

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Arsa Değeri:

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan boş arsa değerleri birbirinden farklıdır. Bu fark 2434 Ada 11 parselden rapor konusu parselde yapılan emsal transferi ve yüzölçümünün 20.000 m² üzerinde olması sebebiyle ilave % 10 emsal artışı sağlanması sebepleriyle satılabilir alanının artmasından kaynaklanmıştır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	1.248.000.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	1.400.000.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre boş arsa değeri **1.248.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin halihazır durum değeri (Geliştirilmiş arsa değeri) gelir indirgeme yaklaşımı ile **1.400.000.000,-TL**; projenin tamamlanmış haldeki değeri ise gelir indirgeme yaklaşımı ile **3.404.500.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

18.5. 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 taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Değerleme konusu projenin halihazır durum değeri (geliştirilmiş arsa değeri) gelir indirgeme yaklaşımına göre 1.400.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir. Boş arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 1.248.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Kat Karşılığı oranı SİNPAŞ GYO lehine %44,56 olarak belirlenmiştir. Ayrıca proje başlangıcında projeden elde edebileceği gelirleri peşin olarak tahsil etmesi durumu itibarıyla kat karşılığı oranı % 35,64 mertebesinde hesaplanmıştır.

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

Arsa üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

01.02.2017 tarihi itibariyle yeni yapı ruhsatı alınmıştır. 31.08.2018 tarihli yenileme ruhsatları, 26.07.2019 tarihli isim değişikliği ruhsatları, 05.09.2022 tarihli tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

18.12. 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 (c) ve (d) bentleri:

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.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Taşınmazın gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup Sinpaş GYO'nun bu husustaki yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **projenin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, inşai büyüklüklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

1. Boş Arsa Değeri için,

1.248.000.000,-TL (Birmilyarikiyüzkırksekizmilyon Türk Lirası)

(1.248.000.000,-TL ÷ 18,5581 TL/USD (*) ≅ **67.248.000,-USD**)

(1.248.000.000,-TL ÷ 18,0048 TL/Euro (*) ≅ **69.315.000,-Euro**)

2. Halihazır Durum Değeri (Geliştirilmiş Arsa Değeri) için,

1.400.000.000,-TL (Birmilyardörtüyüz milyon Türk Lirası)

(1.400.000.000,-TL ÷ 18,5581 TL/USD (*) ≅ **75.439.000,-USD**)

(1.400.000.000,-TL ÷ 18,0048 TL/Euro (*) ≅ **77.757.000,-Euro**)

3. Tamamlanmış Halinin Değeri için,

3.404.500.000,-TL (Üçmilyardörtüyüzdört milyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.404.500.000,-TL ÷ 18,5581 TL/USD (*) ≅ **183.451.000,-USD**)

(3.404.500.000,-TL ÷ 18,0048 TL/Euro (*) ≅ **189.088.000,-Euro**)

4. Kat Karşılığı Oranı ise,

Sinpaş GYO lehine % 44,56 olarak belirlenmiştir.

(*) 11.10.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 18,5581 TL; 1,- USD = 18,0048 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

KDV dahil (%18) boş arsa değeri 1.472.640.000,-TL, KDV dahil projenin halihazır durum değeri 1.652.000.000,-TL, KDV dahil tamamlanmış durum değeri 4.017.310.000,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SİNPAŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve *e-imzalı* olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur 07 Ekim 2022

(Değerleme tarihi: 11 Ekim 2022)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatları
- İpotek Yazısı
- İmar Durumu
- Tapu Sureti
- Takbis Belgesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



Taşınmazın Görünümleri



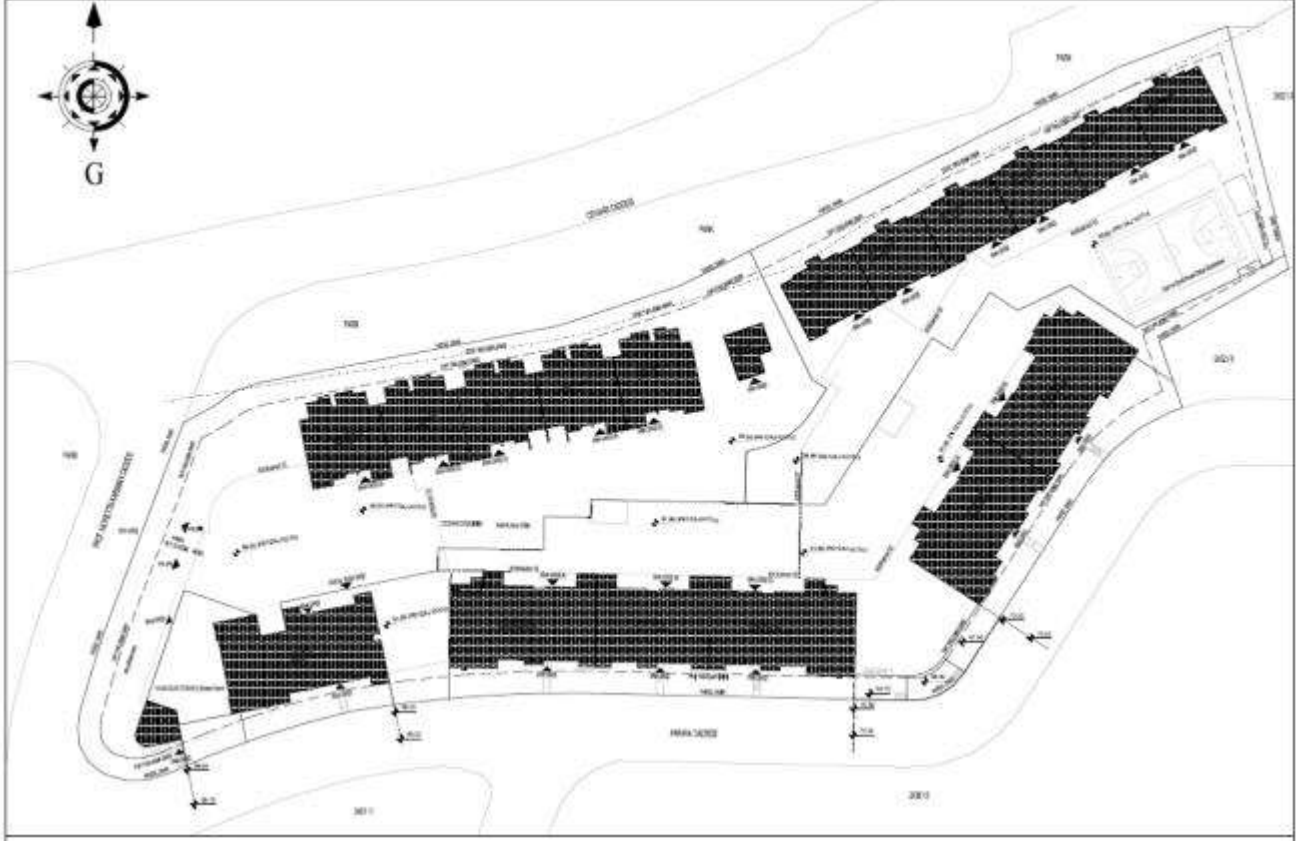
Taşınmazın Görünümleri

[illegible][illegible][illegible][illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										Kırsal / Rural	
101309333											
1. Ruhsatın Verilen Kurumu : (Mühürle ve imza ile doldurulmalı)										11. Ruhsatın onay tarihi	
2. Ruhsatın verildiği yapının niteliği										12. Ruhsatın tarihi	
3. Ruhsatın verildiği yerin adresi										13. Ruhsatın tarihi	
4. Ruhsatın verildiği yerin adresi										14. Ruhsatın tarihi	
5. Ruhsatın verildiği yerin adresi										15. Ruhsatın tarihi	
6. Ruhsatın verildiği yerin adresi										16. Ruhsatın tarihi	
7. Ruhsatın verildiği yerin adresi										17. Ruhsatın tarihi	
8. Ruhsatın verildiği yerin adresi										18. Ruhsatın tarihi	
9. Ruhsatın verildiği yerin adresi										19. Ruhsatın tarihi	
10. Ruhsatın verildiği yerin adresi										20. Ruhsatın tarihi	
11. Ruhsatın verildiği yerin adresi										21. Ruhsatın tarihi	
12. Ruhsatın verildiği yerin adresi										22. Ruhsatın tarihi	
13. Ruhsatın verildiği yerin adresi										23. Ruhsatın tarihi	
14. Ruhsatın verildiği yerin adresi										24. Ruhsatın tarihi	
15. Ruhsatın verildiği yerin adresi										25. Ruhsatın tarihi	
16. Ruhsatın verildiği yerin adresi										26. Ruhsatın tarihi	
17. Ruhsatın verildiği yerin adresi										27. Ruhsatın tarihi	
18. Ruhsatın verildiği yerin adresi										28. Ruhsatın tarihi	
19. Ruhsatın verildiği yerin adresi										29. Ruhsatın tarihi	
20. Ruhsatın verildiği yerin adresi										30. Ruhsatın tarihi	
21. Ruhsatın verildiği yerin adresi										31. Ruhsatın tarihi	
22. Ruhsatın verildiği yerin adresi										32. Ruhsatın tarihi	
23. Ruhsatın verildiği yerin adresi										33. Ruhsatın tarihi	
24. Ruhsatın verildiği yerin adresi										34. Ruhsatın tarihi	
25. Ruhsatın verildiği yerin adresi										35. Ruhsatın tarihi	
26. Ruhsatın verildiği yerin adresi										36. Ruhsatın tarihi	
27. Ruhsatın verildiği yerin adresi										37. Ruhsatın tarihi	
28. Ruhsatın verildiği yerin adresi										38. Ruhsatın tarihi	
29. Ruhsatın verildiği yerin adresi										39. Ruhsatın tarihi	
30. Ruhsatın verildiği yerin adresi										40. Ruhsatın tarihi	
31. Ruhsatın verildiği yerin adresi										41. Ruhsatın tarihi	
32. Ruhsatın verildiği yerin adresi										42. Ruhsatın tarihi	
33. Ruhsatın verildiği yerin adresi										43. Ruhsatın tarihi	
34. Ruhsatın verildiği yerin adresi										44. Ruhsatın tarihi	
35. Ruhsatın verildiği yerin adresi										45. Ruhsatın tarihi	
36. Ruhsatın verildiği yerin adresi										46. Ruhsatın tarihi	
37. Ruhsatın verildiği yerin adresi										47. Ruhsatın tarihi	
38. Ruhsatın verildiği yerin adresi										48. Ruhsatın tarihi	
39. Ruhsatın verildiği yerin adresi										49. Ruhsatın tarihi	
40. Ruhsatın verildiği yerin adresi										50. Ruhsatın tarihi	
41. Ruhsatın verildiği yerin adresi										51. Ruhsatın tarihi	
42. Ruhsatın verildiği yerin adresi										52. Ruhsatın tarihi	
43. Ruhsatın verildiği yerin adresi										53. Ruhsatın tarihi	
44. Ruhsatın verildiği yerin adresi										54. Ruhsatın tarihi	
45. Ruhsatın verildiği yerin adresi										55. Ruhsatın tarihi	
46. Ruhsatın verildiği yerin adresi										56. Ruhsatın tarihi	
47. Ruhsatın verildiği yerin adresi										57. Ruhsatın tarihi	
48. Ruhsatın verildiği yerin adresi										58. Ruhsatın tarihi	
49. Ruhsatın verildiği yerin adresi										59. Ruhsatın tarihi	
50. Ruhsatın verildiği yerin adresi										60. Ruhsatın tarihi	
51. Ruhsatın verildiği yerin adresi										61. Ruhsatın tarihi	
52. Ruhsatın verildiği yerin adresi										62. Ruhsatın tarihi	
53. Ruhsatın verildiği yerin adresi										63. Ruhsatın tarihi	
54. Ruhsatın verildiği yerin adresi										64. Ruhsatın tarihi	
55. Ruhsatın verildiği yerin adresi										65. Ruhsatın tarihi	
56. Ruhsatın verildiği yerin adresi										66. Ruhsatın tarihi	
57. Ruhsatın verildiği yerin adresi										67. Ruhsatın tarihi	
58. Ruhsatın verildiği yerin adresi										68. Ruhsatın tarihi	
59. Ruhsatın verildiği yerin adresi										69. Ruhsatın tarihi	
60. Ruhsatın verildiği yerin adresi										70. Ruhsatın tarihi	
61. Ruhsatın verildiği yerin adresi										71. Ruhsatın tarihi	
62. Ruhsatın verildiği yerin adresi										72. Ruhsatın tarihi	
63. Ruhsatın verildiği yerin adresi										73. Ruhsatın tarihi	
64. Ruhsatın verildiği yerin adresi										74. Ruhsatın tarihi	
65. Ruhsatın verildiği yerin adresi										75. Ruhsatın tarihi	
66. Ruhsatın verildiği yerin adresi										76. Ruhsatın tarihi	
67. Ruhsatın verildiği yerin adresi										77. Ruhsatın tarihi	
68. Ruhsatın verildiği yerin adresi										78. Ruhsatın tarihi	
69. Ruhsatın verildiği yerin adresi										79. Ruhsatın tarihi	
70. Ruhsatın verildiği yerin adresi										80. Ruhsatın tarihi	
71. Ruhsatın verildiği yerin adresi										81. Ruhsatın tarihi	
72. Ruhsatın verildiği yerin adresi										82. Ruhsatın tarihi	
73. Ruhsatın verildiği yerin adresi										83. Ruhsatın tarihi	
74. Ruhsatın verildiği yerin adresi										84. Ruhsatın tarihi	
75. Ruhsatın verildiği yerin adresi										85. Ruhsatın tarihi	
76. Ruhsatın verildiği yerin adresi										86. Ruhsatın tarihi	
77. Ruhsatın verildiği yerin adresi										87. Ruhsatın tarihi	
78. Ruhsatın verildiği yerin adresi										88. Ruhsatın tarihi	
79. Ruhsatın verildiği yerin adresi										89. Ruhsatın tarihi	
80. Ruhsatın verildiği yerin adresi										90. Ruhsatın tarihi	
81. Ruhsatın verildiği yerin adresi										91. Ruhsatın tarihi	
82. Ruhsatın verildiği yerin adresi										92. Ruhsatın tarihi	
83. Ruhsatın verildiği yerin adresi										93. Ruhsatın tarihi	
84. Ruhsatın verildiği yerin adresi										94. Ruhsatın tarihi	
85. Ruhsatın verildiği yerin adresi										95. Ruhsatın tarihi	
86. Ruhsatın verildiği yerin adresi										96. Ruhsatın tarihi	
87. Ruhsatın verildiği yerin adresi										97. Ruhsatın tarihi	
88. Ruhsatın verildiği yerin adresi										98. Ruhsatın tarihi	
89. Ruhsatın verildiği yerin adresi										99. Ruhsatın tarihi	
90. Ruhsatın verildiği yerin adresi										100. Ruhsatın tarihi	

YAPI RUHSATI Building Licence										Talebi/ Request:	
110178723											
1. Mülkiyet Yürütme Kurumu (MÜLKİYET İDARESİ)										12. Ruhsat no	
2. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										13. Ruhsat tarihi	
3. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										14. Ruhsat tarihi	
4. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										15. Ruhsat tarihi	
5. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										16. Ruhsat tarihi	
6. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										17. Ruhsat tarihi	
7. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										18. Ruhsat tarihi	
8. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										19. Ruhsat tarihi	
9. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										20. Ruhsat tarihi	
10. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										21. Ruhsat tarihi	
11. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										22. Ruhsat tarihi	
12. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										23. Ruhsat tarihi	
13. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										24. Ruhsat tarihi	
14. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										25. Ruhsat tarihi	
15. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										26. Ruhsat tarihi	
16. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										27. Ruhsat tarihi	
17. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										28. Ruhsat tarihi	
18. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										29. Ruhsat tarihi	
19. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										30. Ruhsat tarihi	
20. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										31. Ruhsat tarihi	
21. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										32. Ruhsat tarihi	
22. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										33. Ruhsat tarihi	
23. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										34. Ruhsat tarihi	
24. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										35. Ruhsat tarihi	
25. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										36. Ruhsat tarihi	
26. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										37. Ruhsat tarihi	
27. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										38. Ruhsat tarihi	
28. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										39. Ruhsat tarihi	
29. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										40. Ruhsat tarihi	
30. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										41. Ruhsat tarihi	
31. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										42. Ruhsat tarihi	
32. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										43. Ruhsat tarihi	
33. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										44. Ruhsat tarihi	
34. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										45. Ruhsat tarihi	
35. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										46. Ruhsat tarihi	
36. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										47. Ruhsat tarihi	
37. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										48. Ruhsat tarihi	
38. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										49. Ruhsat tarihi	
39. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										50. Ruhsat tarihi	
40. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										51. Ruhsat tarihi	
41. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										52. Ruhsat tarihi	
42. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										53. Ruhsat tarihi	
43. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										54. Ruhsat tarihi	
44. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										55. Ruhsat tarihi	
45. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										56. Ruhsat tarihi	
46. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										57. Ruhsat tarihi	
47. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										58. Ruhsat tarihi	
48. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										59. Ruhsat tarihi	
49. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										60. Ruhsat tarihi	
50. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										61. Ruhsat tarihi	
51. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										62. Ruhsat tarihi	
52. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										63. Ruhsat tarihi	
53. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										64. Ruhsat tarihi	
54. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										65. Ruhsat tarihi	
55. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										66. Ruhsat tarihi	
56. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										67. Ruhsat tarihi	
57. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										68. Ruhsat tarihi	
58. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										69. Ruhsat tarihi	
59. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										70. Ruhsat tarihi	
60. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										71. Ruhsat tarihi	
61. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										72. Ruhsat tarihi	
62. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										73. Ruhsat tarihi	
63. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										74. Ruhsat tarihi	
64. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										75. Ruhsat tarihi	
65. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										76. Ruhsat tarihi	
66. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										77. Ruhsat tarihi	
67. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										78. Ruhsat tarihi	
68. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										79. Ruhsat tarihi	
69. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										80. Ruhsat tarihi	
70. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										81. Ruhsat tarihi	
71. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										82. Ruhsat tarihi	
72. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										83. Ruhsat tarihi	
73. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										84. Ruhsat tarihi	
74. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										85. Ruhsat tarihi	
75. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										86. Ruhsat tarihi	
76. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										87. Ruhsat tarihi	
77. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										88. Ruhsat tarihi	
78. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										89. Ruhsat tarihi	
79. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										90. Ruhsat tarihi	
80. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										91. Ruhsat tarihi	
81. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										92. Ruhsat tarihi	
82. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										93. Ruhsat tarihi	
83. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										94. Ruhsat tarihi	
84. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										95. Ruhsat tarihi	
85. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										96. Ruhsat tarihi	
86. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										97. Ruhsat tarihi	
87. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										98. Ruhsat tarihi	
88. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										99. Ruhsat tarihi	
89. Mülkiyet sahibi (Mülkiyet Sahibi)										100. Ruhsat tarihi	

Son Yapı Ruhsatları (05.09.2022 Tadilat)



Vaziyet Planı



19/09/2022

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mahallesi Görmüş Sokak
Akgün İş Merkezi No:33/ D:8, 34718
Kadıköy İstanbul

Konu: 2432 Ada 11 Parsel Nolu Taşınmaz Üzerindeki İpotek Hakkında

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-18.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsa/arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık içine üst hakede tesis edilmesi veya arsa/arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkula dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer aynı haklar tesis edilebilir."

Şirketiniz tarafından değerdemesi yapılan sahip olduğumuz İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Fındıklı Mahallesi, 2432 ada 11 parsel nolu taşınmaz üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 350.000.000 TL bedelli ipoteğin yukarıda anılan Tebliğ maddesinde belirtilen işlem er nedeniyle konulmuş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,


SINPAŞ
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sinpaş Plaza Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 24340 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 24340 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 24340 Etiler/Beşiktaş/İstanbul



SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sinpaş Plaza Etiler/Beşiktaş/İstanbul No:33/ D:8/İSTANBUL Tel: (0212) 370 27 27 (PBX) Faks: (0212) 250 67 16
www.sinpas.com.tr

İpotek Yazısı



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2014/20169]-11915-3484581
Konu : İmar Durumu

01.12.2021

Gd: 8916

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Gömeç Sk. Akgün İş Merkezi No:37 K:3/8 Acıbadem Kadıköy/İSTANBUL)

İlgi: 25.11.2021 tarihli ve 11915 sayılı dilekçe;

İlgi dilekçe ile Finanskent (Çakmak) Mahallesi, F22D23D3D Pafta, 2432 Ada, 11 Parsel sayılı yere imar durumu talep edilmiştir.

Söz konusu 11 nolu parsel; 2432 Ada, 3, 4, 9 ve 10 nolu parsellerin tevhidı sonucu oluşmuş olup, 21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye, Site Mahallesi, 37 Pafta, Revizyon Uygulama İmar Planına göre; Hmax.=Serbest, E:1.50 yapılanma şartlarına sahip AYRIK Nizamı KONUT Alanında kalmaktadır.

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

"14.02.2020 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik yapılması hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesine (Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) "İmar planlarında bina yükseklikleri yengeç: serbest olarak belirlenemez" hükmü eklenmiştir. Bununla birlikte yine aynı kanun değişikliği ile söz konusu kanuna getirilen Geçici 20. Maddede "Bu kanunun 8'nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yengeç: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin yapılması zorunludur." denildiğinden; yüksekliklerle alakalı plan tadilatı işlemleri İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca devam etmekte olup süreç tamamlandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

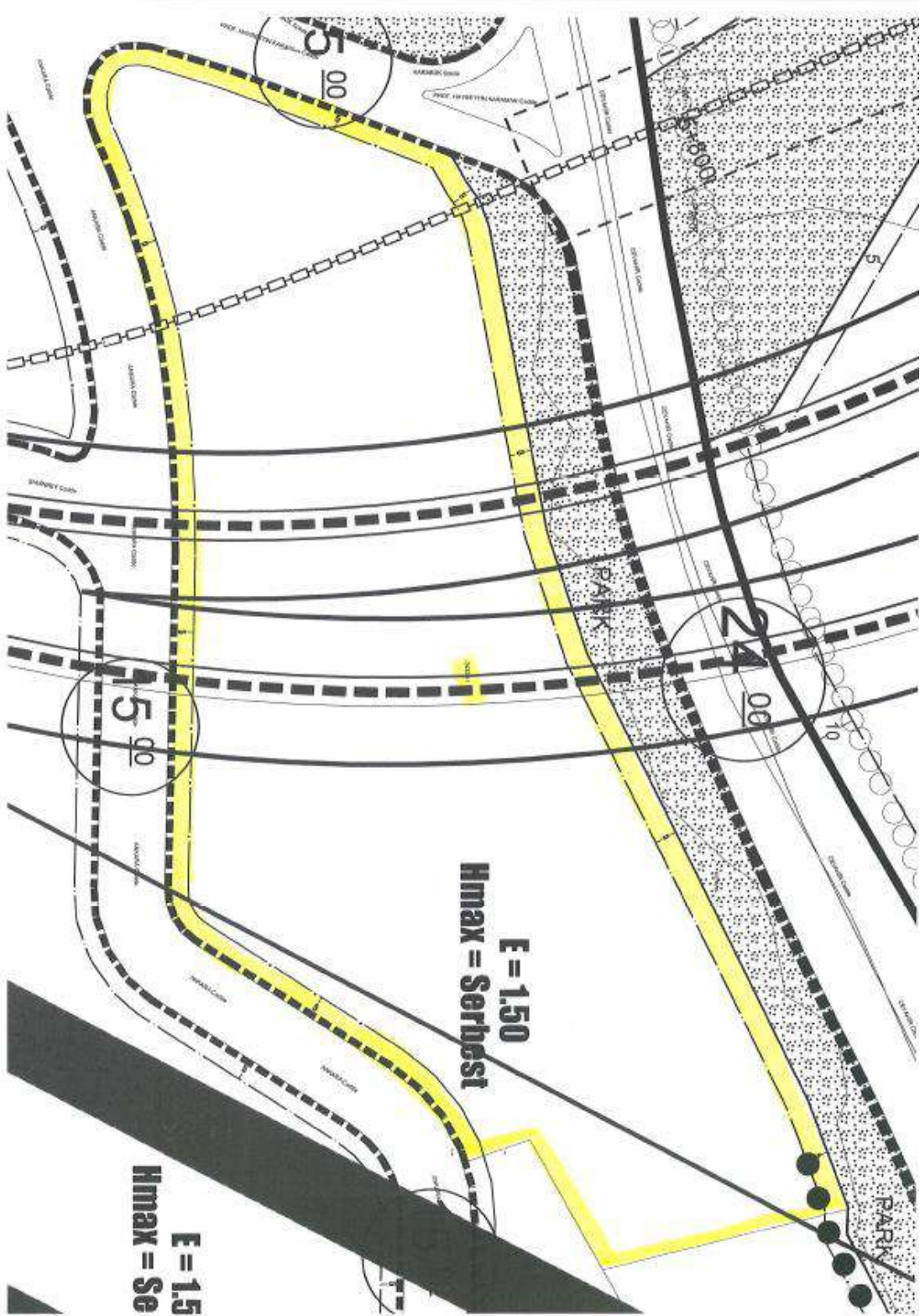
Bilgilerinize arz ederim.

Bülent ÇETİNKAYA
İmar ve Şehircilik Müdürü

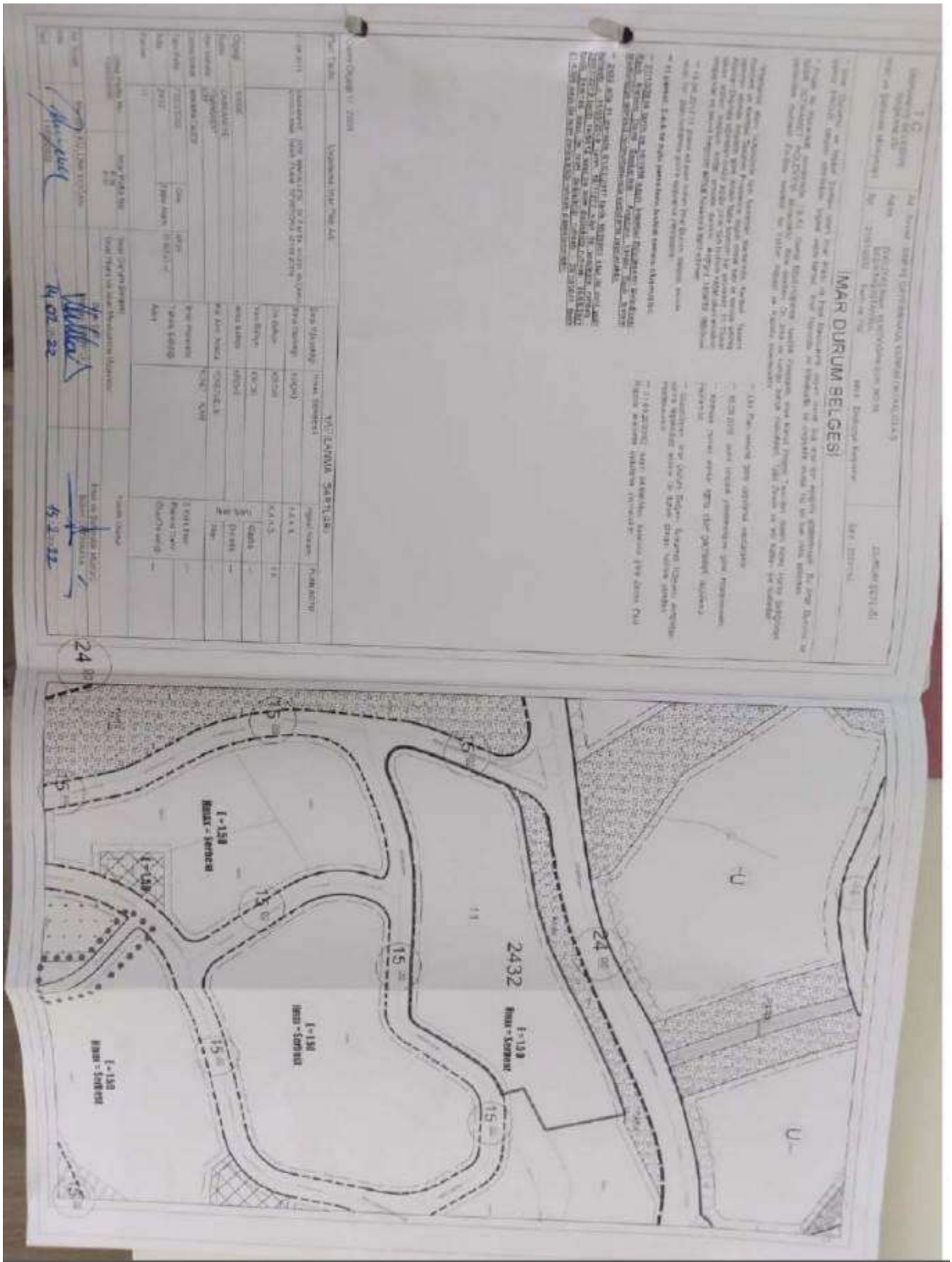
Eklr: 1- Plan Notları
2- Plan Pafta Örneği (Ö:1/1000)

Adres: Arabkirik Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. No: 83 PK: 34752 Ümraniye / İSTANBUL
Telefon: 0 (216) 443 56 00 Faks: 0 (216) 325 32 76 www.umraniye.bel.tr
Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi: iletisim@umraniye.bel.tr

Bilgi için: İletisim Kurum Şefi
İmar ve Şehircilik Şefi
Tel: 0216 443 56 00 / 0216 1136
E-posta: iletisim@umraniye.bel.tr



İmar Durumu



İmar Durumu

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	ÖMRANİYE
	Mahalle/Köy:	FINANSKENT
	Mevki:	
	Ada:	2432
	Parsel:	11
	Yüz Ölçümü:	22.965,43 m2
Nilüğü:	ARSA	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
	Hisseye düşen m ² :	22.965,43
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	94736860
	Edinme Nedeni:	Tapu Senedi
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 01/11/2019 - 34762
	İşlem Bedeli:	Siciline Uygundur Veriliş Tarihi : 27/11/2020 Sinan Özer DOĞUYOL Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Tapu Sureti

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-9-2022-17:09



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2432/11
Taşınmaz Kimlik No:	94736860	AT Yüzölçüm(m2):	22965.43
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ümraniye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FINANSKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/51	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
506242544	(SN:6845773) SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22965.43	22965.43	Trampa 01-11-2019 34762	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	350000000.00 TL	YILLIK%22	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 20-11-2019 15:44 - 37908
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - FİNANSKENT Mah. - (Aktif) - 2432 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:6845773) SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	350000000.00 TL	Ümraniye - 20-11-2019 15:44 - 37908	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cOpfqB38hp6 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Takbis Belgesi



Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1929

Sayın Engin AKDENİZ

(T.C. Kimlik No: 41290399962 - Lisans No: 403030)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Mesleki Tecrübe Belgeleri