



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

(2435 ADA 15 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN İNŞA HALİNDE PROJE)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1298

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	13
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	13
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	13
11.1.	İMAR DURUMU	13
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	14
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	14
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	14
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	14
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	17
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	17
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	19
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	19
12.2.2.	ÜMRANIYE İLÇESİ:.....	21
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	23
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	25
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	29
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	39
13.	AÇIKLAMALAR.....	40
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	40
15.	DEĞERLENDİRME.....	41
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	42

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	42
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	43
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	45
17. FİYATLANDIRMA.....	46
17.1. ARSANIN DEĞERİ	46
17.2. PROJENİN HALİHAZIR DURUMUYLA VE TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERLERİ	48
17.2.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	48
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	51
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	51
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	51
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	51
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	51
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	51
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	52
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	52
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	52
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	52
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	52
18.11. 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	53
19. SONUÇ.....	54

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mahallesi, Prof. Hayrettin Karaman Caddesi, 2435 ada 15 parsel Ümraniye / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/1284 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	53 Adet bağımsız bölümden oluşan proje
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 2435 ada, 15 parselde yer alan 53 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 53 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN İNŞA HALİNDEKİ 53 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ARSA (2435 ADA, 15 NOLU PARSEL) DEĞERİ	231.922.000,-TL
ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 2435 ADA 15 PARSELDEKİ 53 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	261.730.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mahallesi, Prof. Hayrettin Karaman Caddesi, 2435 ada 15 parsel Ümraniye / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/1284 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2022/1298
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 53 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
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	Aşağıda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	06.01.2021	07.01.2022
RAPOR NUMARASI	2021/1127	2021/1597
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)
TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	37.570.000,-TL (ARSA DEĞERİ)	136.500.000,-TL (ARSA DEĞERİ)

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	%59,61
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, 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 Tebliğ'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 değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Ümraniye
MAHALLESİ	Finanskent
PAFTA NO	F22d23d3c
ADA NO	2435
PARSEL NO	15
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	5.000 m ²
BLOK NO	Bkz. Bağımsız Bölüm Listesi
BAĞ. BÖL. NO	Bkz. Bağımsız Bölüm Listesi
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	Bkz. Bağımsız Bölüm Listesi
KAT NO	Bkz. Bağımsız Bölüm Listesi

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ 2435 ADA 15 PARSEL
1 NO'LU BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

SIRA	BLOK	KAT	BAĞ. BÖL.	NİTELİĞİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	ARSA		PAYI	HİSSE	MALİK
2	1A	ZEMİN KAT	2	MESKEN	113,70 m²	142,68 m²	83	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	1A	1. KAT	3	MESKEN	107,08 m²	138,67 m²	83	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	1A	1. KAT	4	MESKEN	117,27 m²	154,56 m²	90	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
6	1A	2. KAT	6	MESKEN	135,36 m²	166,17 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
7	1A	3. KAT	7	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	77	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	1A	3. KAT	8	MESKEN	135,36 m²	166,17 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
9	1A	4. KAT	9	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	78	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	1A	4. KAT	10	MESKEN	135,36 m²	166,17 m²	98	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
11	1A	5. KAT	11	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	76	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
12	1A	5. KAT	12	MESKEN	135,36 m²	166,17 m²	98	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
13	1A	6. KAT	13	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	86	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
14	1A	6. KAT	14	MESKEN	135,36 m²	166,17 m²	110	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
15	1B	ZEMİN KAT	1	MESKEN	113,70 m²	142,68 m²	83	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
16	1B	ZEMİN KAT	2	MESKEN	62,63 m²	83,31 m²	48	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
17	1B	1. KAT	3	MESKEN	117,27 m²	154,56 m²	90	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
18	1B	1. KAT	4	MESKEN	107,08 m²	138,67 m²	81	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
19	1B	2. KAT	5	MESKEN	135,36 m²	166,17 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
20	1B	2. KAT	6	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	76	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
21	1B	3. KAT	7	MESKEN	135,36 m²	166,17 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
22	1B	3. KAT	8	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	79	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
23	1B	4. KAT	9	MESKEN	135,36 m²	166,17 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
24	1B	4. KAT	10	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	79	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
25	1B	5. KAT	11	MESKEN	135,36 m²	166,17 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
26	1B	5. KAT	12	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	76	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
27	1B	6. KAT	13	MESKEN	135,36 m²	166,17 m²	110	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ 2435 ADA 15 PARSEL
2 NO'LU BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

SIRA	BLOK	KAT	BAĞ. BÖL.	NİTELİĞİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	ARSA	PAYI	HİSSE	MALİK	
1	2A	1. BODRUM KAT	1	MESKEN	107,08 m²	135,52 m²	82	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	2A	1. BODRUM KAT	2	MESKEN	117,27 m²	151,17 m²	88	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	2A	ZEMİN KAT	3	MESKEN	105,77 m²	130,25 m²	76	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	2A	ZEMİN KAT	4	MESKEN	115,53 m²	143,66 m²	84	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
5	2A	1. KAT	5	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	76	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
6	2A	1. KAT	6	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	96	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
7	2A	2. KAT	7	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	76	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	2A	2. KAT	8	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	98	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
9	2A	3. KAT	9	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	76	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	2A	3. KAT	10	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
11	2A	4. KAT	11	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	76	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
12	2A	4. KAT	12	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
13	2A	5. KAT	13	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	77	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
14	2A	5. KAT	14	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	98	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
15	2A	6. KAT	15	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	85	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
16	2A	6. KAT	16	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	110	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
17	2B	ZEMİN KAT	1	MESKEN	117,27 m²	151,17 m²	88	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
18	2B	ZEMİN KAT	2	MESKEN	107,06 m²	135,52 m²	78	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
19	2B	1. KAT	3	MESKEN	115,53 m²	143,66 m²	84	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
20	2B	1. KAT	4	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	78	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
21	2B	2. KAT	5	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
23	2B	3. KAT	7	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	98	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
24	2B	3. KAT	8	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	78	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
25	2B	4. KAT	9	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
26	2B	4. KAT	10	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	76	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
27	2B	5. KAT	11	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	97	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
28	2B	5. KAT	12	MESKEN	105,78 m²	130,25 m²	72	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
29	2B	6. KAT	13	MESKEN	135,32 m²	166,02 m²	111	/	5000	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 29.12.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer sureti ekte sunulan takyidat kayıtlarından hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü (Müştereken):

- Yönetim Planı:12.05.2022 tarih ve 22499 yevmiye no ile.

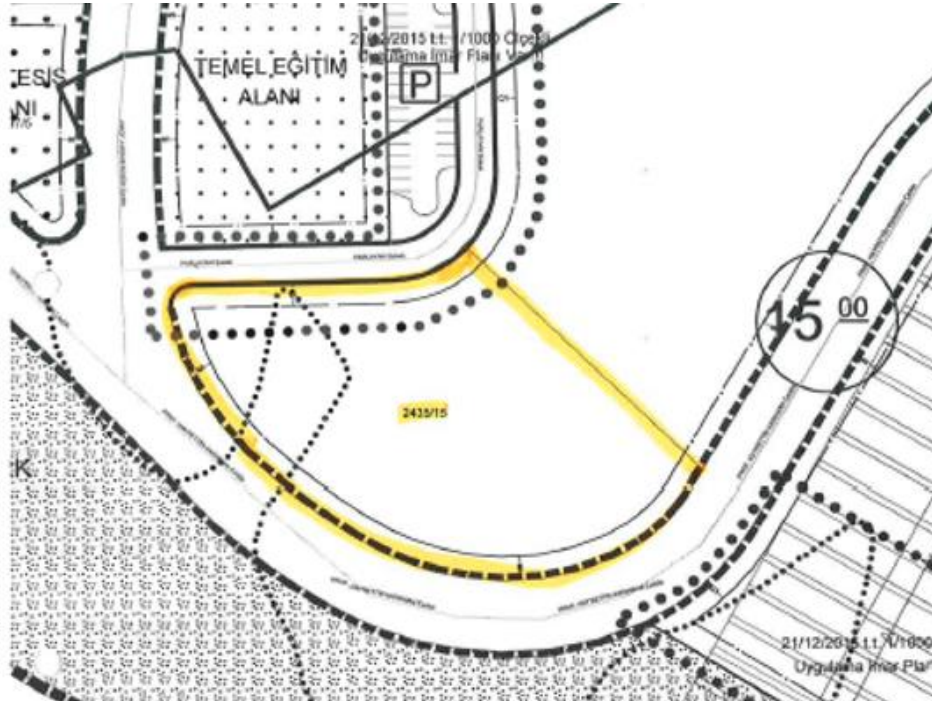
10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve cins değişikliği beyanı yasal bir gereklilik olup alım satımını engellememektedir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasına Tapu Takyidatları açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı parselin 21.06.2011 tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Konut Alanı olarak belirlenen sahada kaldığı, yapılaşma koşullarının Emsal:1,50, Hmax: Serbest şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Yazılı imar durum belgesi ekte sunulmuştur.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Ümraniye Belediyesi'nde yapılan incelemede rapora konu parsel üzerinde inşa edilecek yapılar için aşağıdaki yapı ruhsatlarının alınmış olduğu öğrenilmiştir.

Yeni Yapı Ruhsatları:

	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
YENİ YAPI RUHSATLARI	1 NOLU BLOK	12.01.2022	21/12538	28	4.002,64	970,39	4.973,03	4A
	2 NOLU BLOK	12.01.2022	21/12538	30	4.380,17	3.816,64	8.196,81	4A
TOPLAM					8.382,81	4.787,03	13.169,84	

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

Encümen Kararı, Mahkeme Kararı, Riskli Yapı Tespiti ya da plan iptaline rastlanamamıştır.

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)

Projenin yapı denetim işleri Ar Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından üstlenilmiştir.

Adres: Bahçelievler Mahallesi, 500. Yıl Bulvarı, Özlem Sitesi, Blok No:20, İç Kapı No:4, Bahçelievler/İstanbul

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

12.03.2021 tarihinde 1907/2000 hissenin alınması ile parselin tamamı Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 12.05.2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri

v.b. Bilgiler

İmar Planında meydana gelmiş değişiklik ya da kamulaştırma işlemi 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

Rapora konu taşınmazlar inşa halinde olup enerji verimlilik sertifikası henüz bulunmamaktadır.

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 ruhsatıyesı 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.

Projede yer alan blokların inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Halihazırda yeniden inşaat ruhsatı alınmasını gerektiren herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Proje 5.000 m² yüzölçümlü 2435 ada 15 parsel üzerine yer almaktadır. Projesine göre parsel üzerinde 2 adet blok yer almaktadır. Yapı ruhsatı ve projesine göre 1. Bloкта 28, 2. Bloкта ise 30 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Farklı tipte farklı büyüklükte daireler bulunmaktadır.

Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazların inşa halinde olduğu gözlemlenmiş olup şantiyeden alınan bilgilere göre ve Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre blokların inşaat seviyesi ekspertiz tarihi itibarıyla %18 mertebesinde dir.



12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Prof. Hayrettin Karaman Caddesi üzerinde konumlu olan Sinpaş Finansşehir Projesi bünyesindeki Park Yaşam (2435 ada 15 parsel) etabındaki **53 adet bağımsız bölümdür**.

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

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

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

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



Konum Kroki – Uydu Görüntüsü

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.

2021 yılı itibarıyla nüfusu 15.840.900 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.

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 2020 yılında Ümraniye nüfusu 713.803 dür.

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

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

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



İSTANBUL ÜMRANIYE NÜFUSU

726.758

Kişi

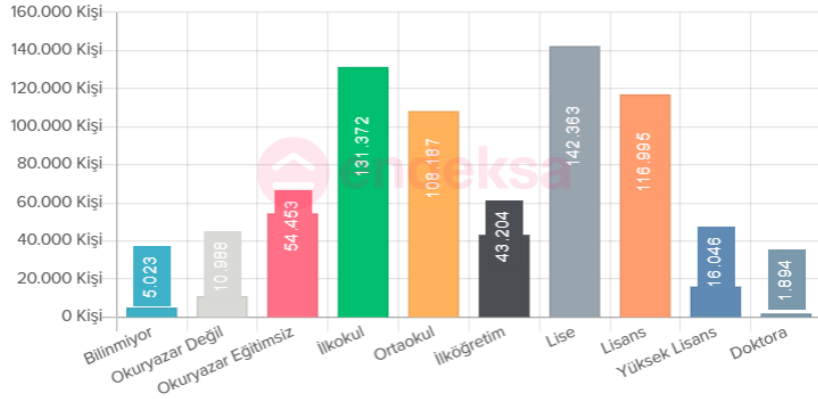


NÜFUS YOĞUNLUĞU

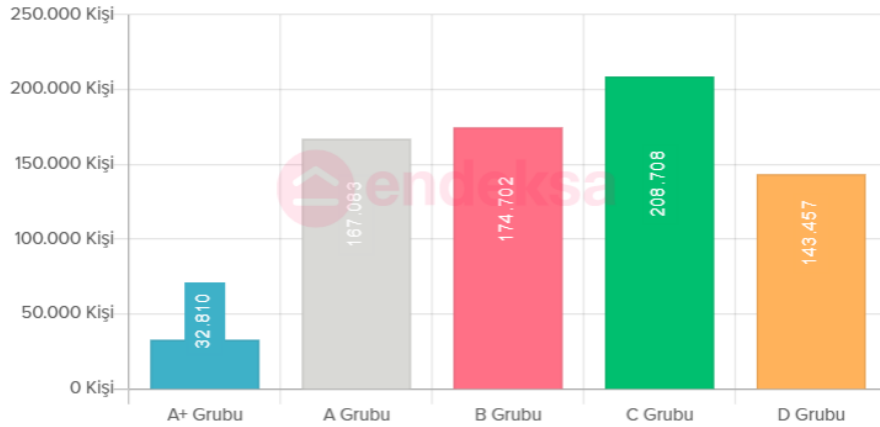
16.150,178

Kişi/km²

EĞİTİM DÜZEYİ



SOSYO EKONOMİK STATÜ



Kaynak: Endeksa



LOTUS

2022/1298



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların 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 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

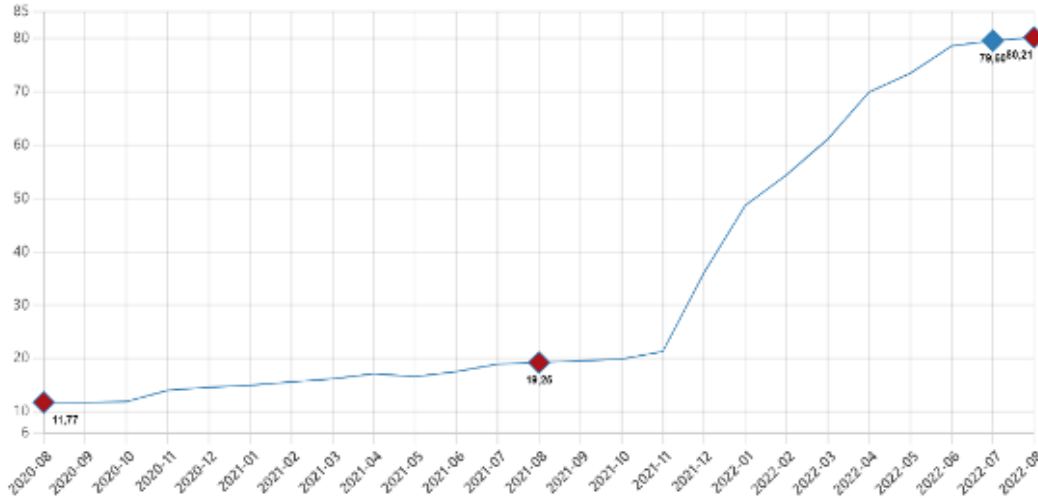
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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 Ağustos ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 80,21 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %1,46 dır.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022

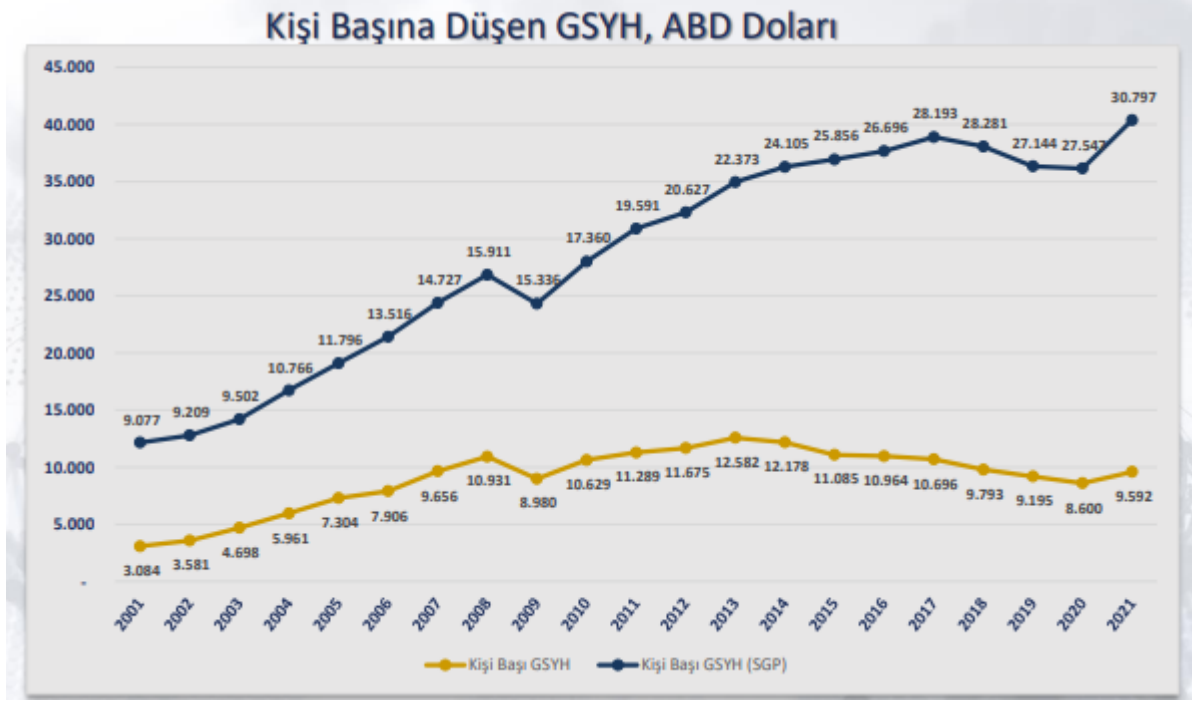


İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Ekim döneminde, bir önceki aya göre 229 bin kişi artarak 31 milyon 200 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48 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 Ekim ayı itibariyle ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 6.463 milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.



Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



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	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
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	76,6	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	19,1	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
SİTİHURUM ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	49,7	42,8	43,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

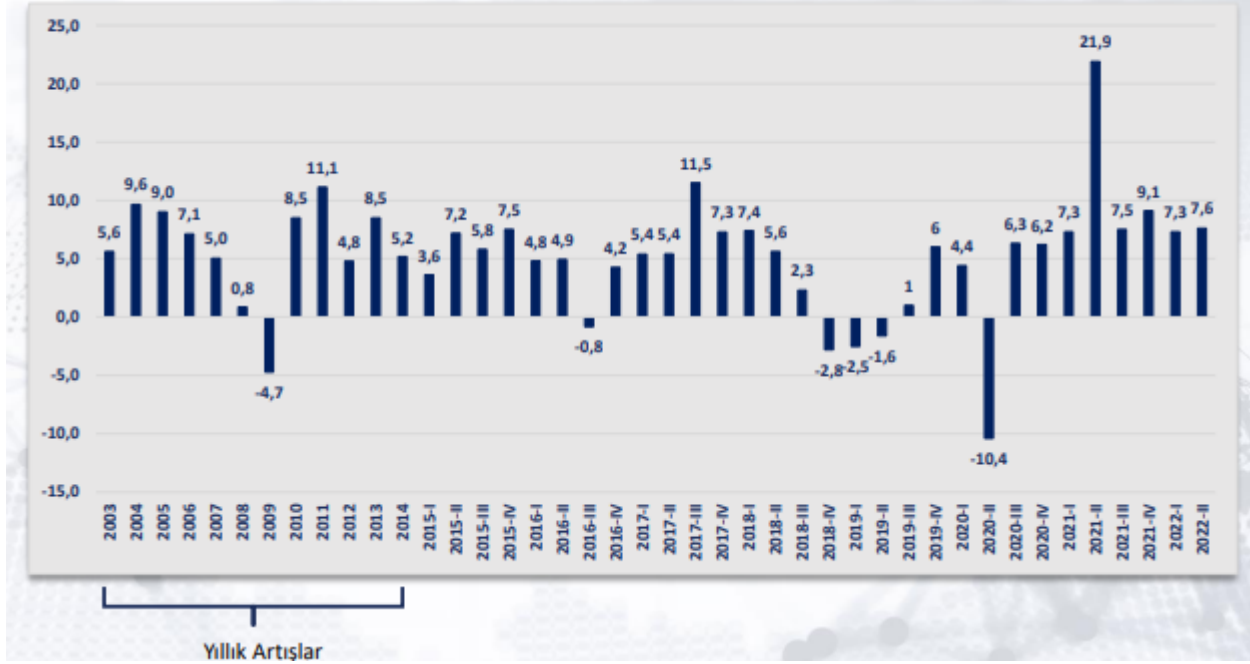
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

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

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

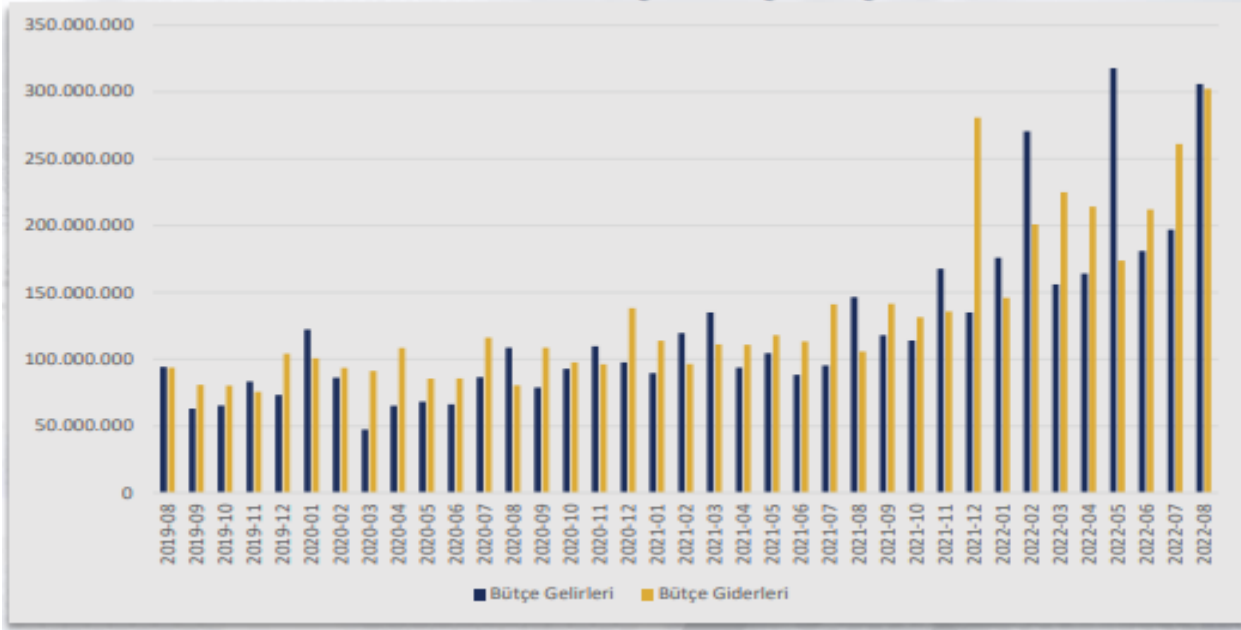
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

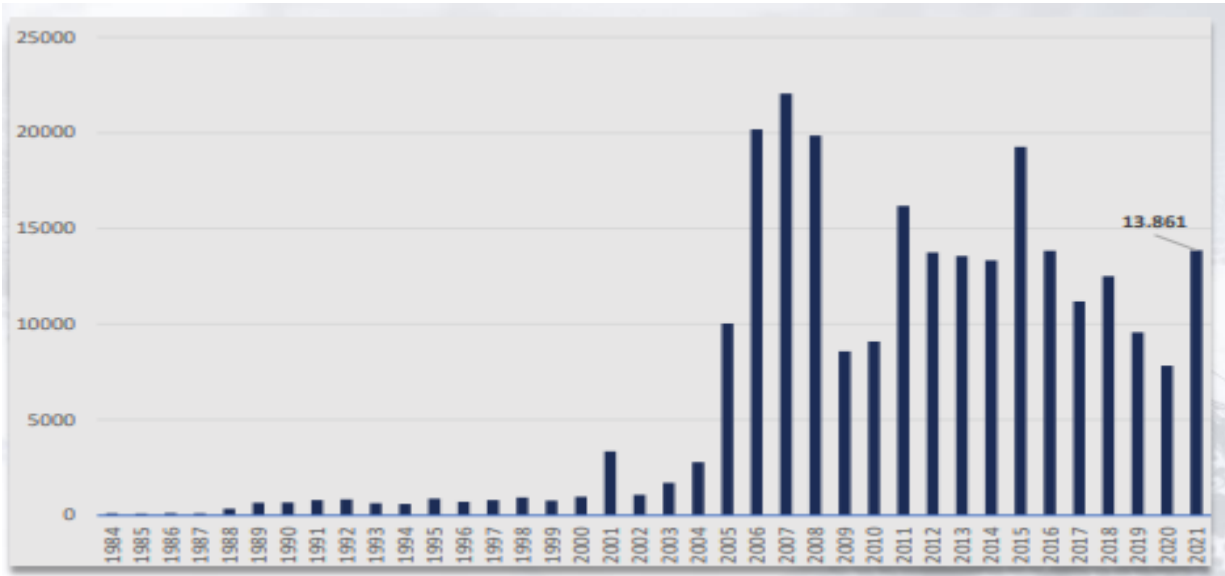
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

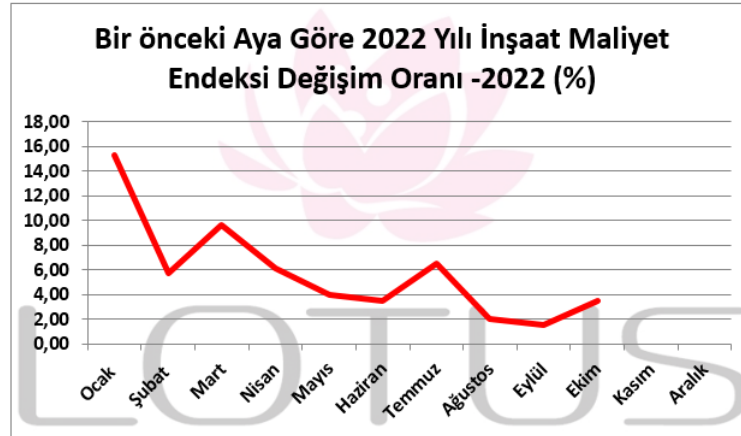
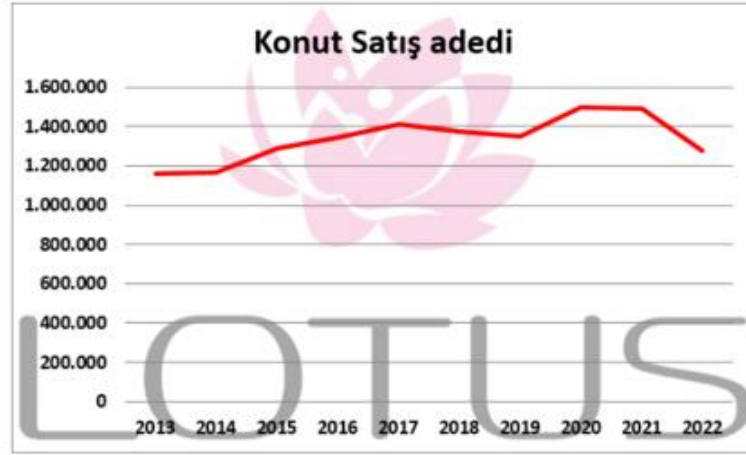
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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.



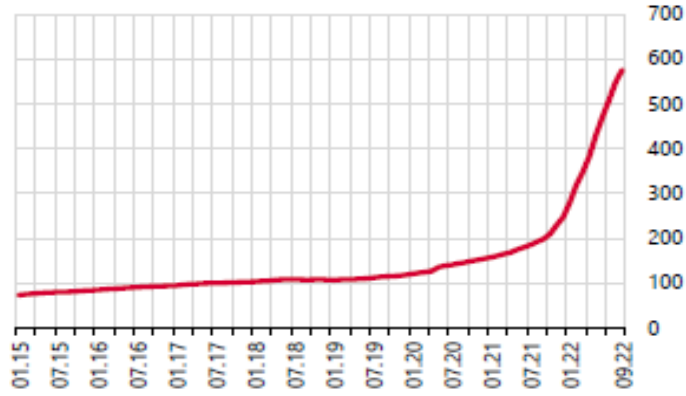
Kaynak: TÜİK, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 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.

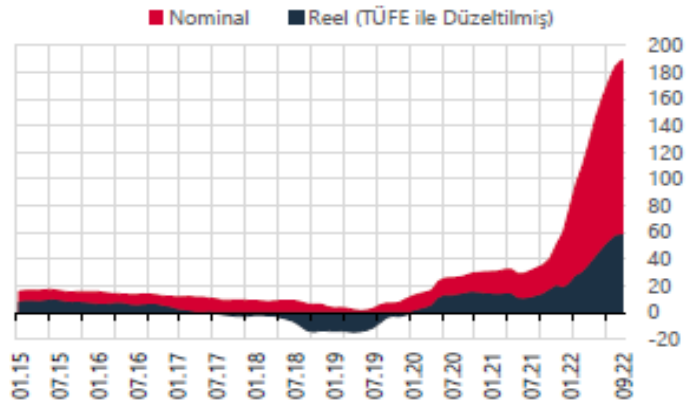
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 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 fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)**
 TÜRKİYE	575,2 (%189,2)	601,7 (%178,8)	568,2 (%190,6)	15863,3 ₺
 İSTANBUL	530,9 (%212,1)	566,4 (%204,7)	531,2 (%213,9)	25714,8 ₺
 ANKARA	551,1 (%196,0)	681,0 (%197,4)	542,1 (%198,8)	11323,8 ₺
 İZMİR	595,6 (%185,8)	630,3 (%189,7)	584,9 (%184,6)	18761,3 ₺

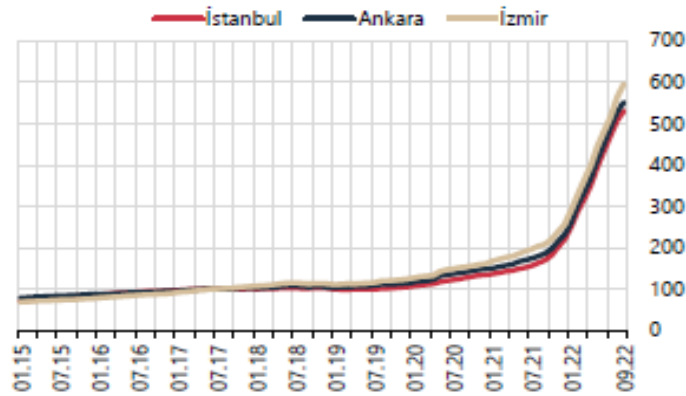
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



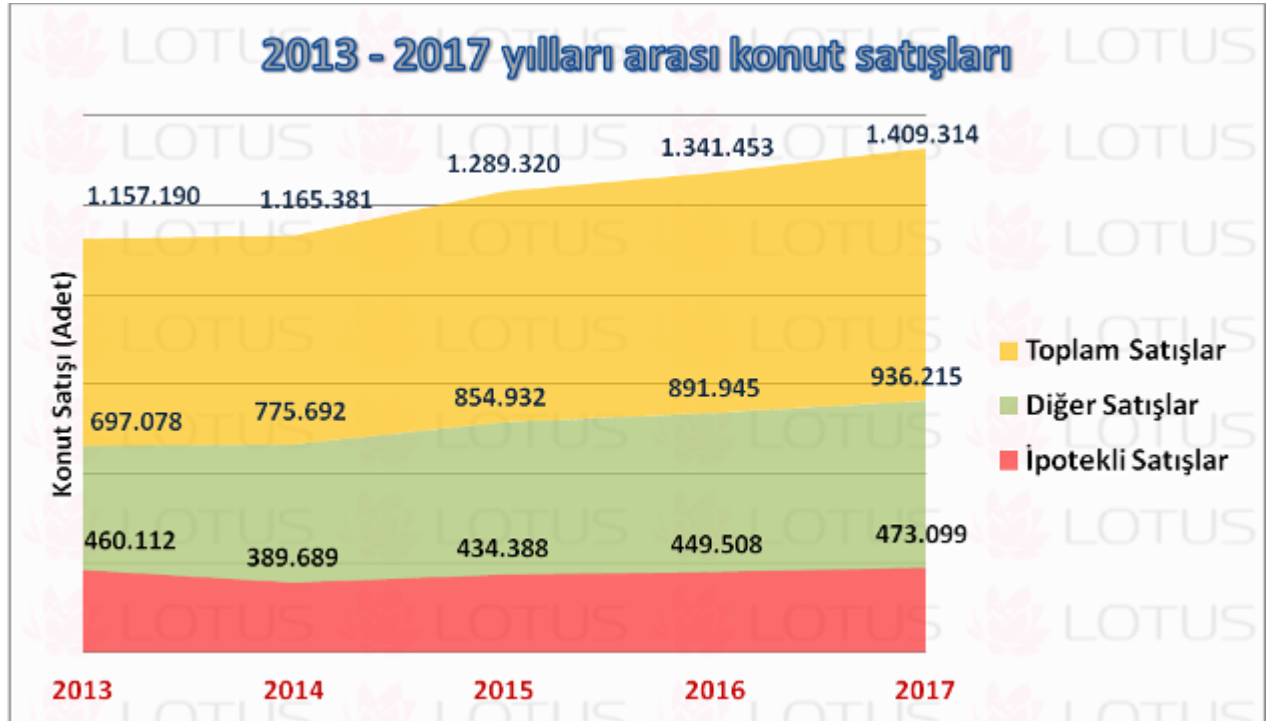
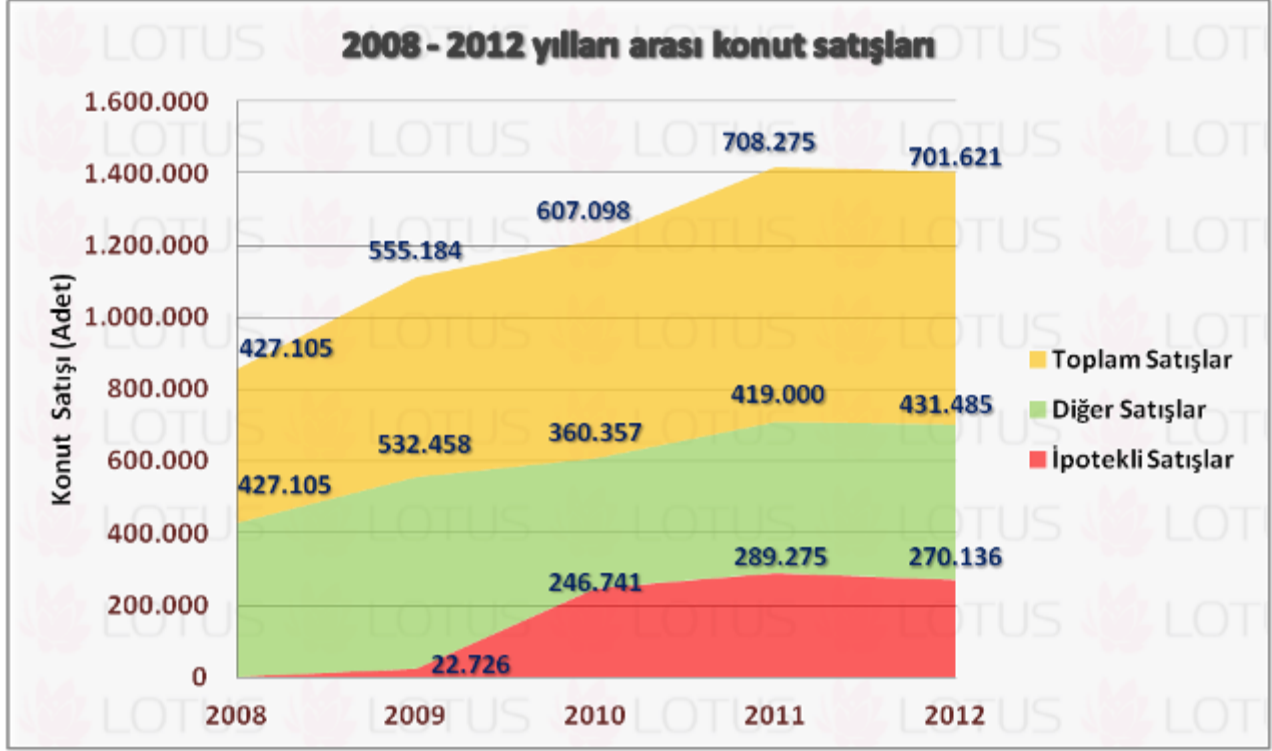
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

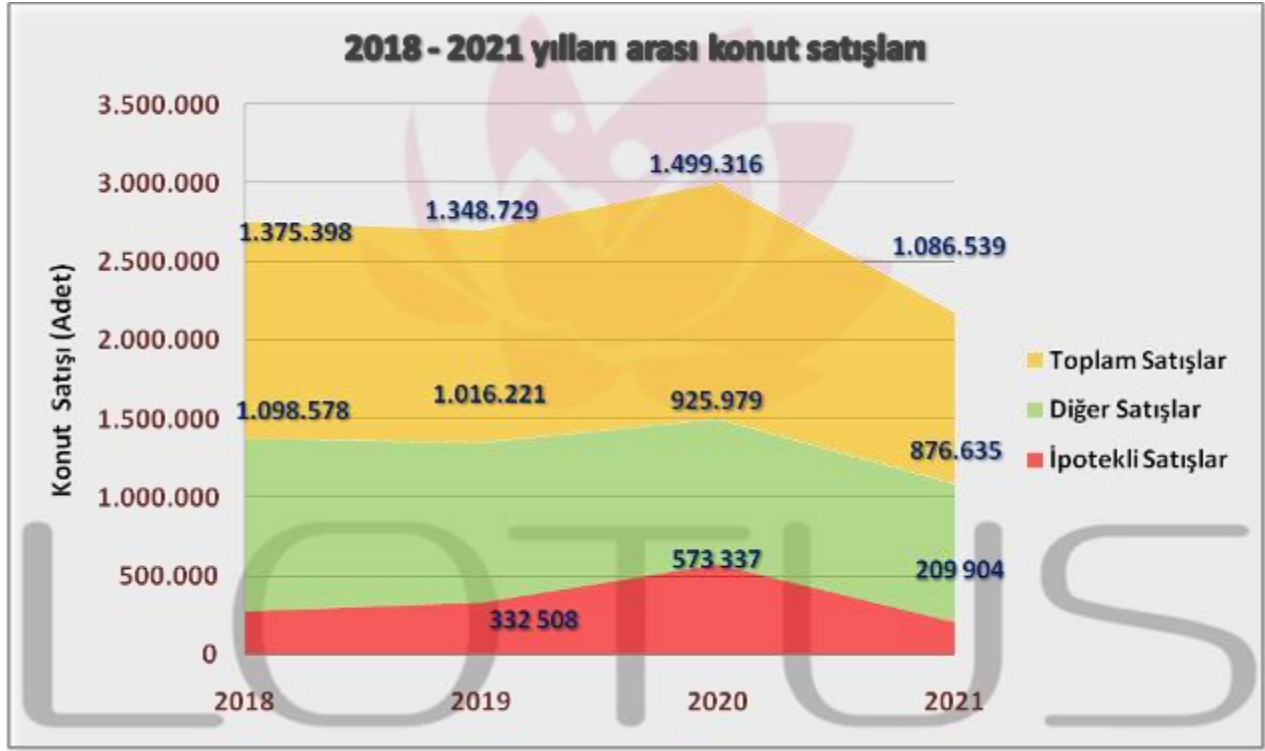


Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



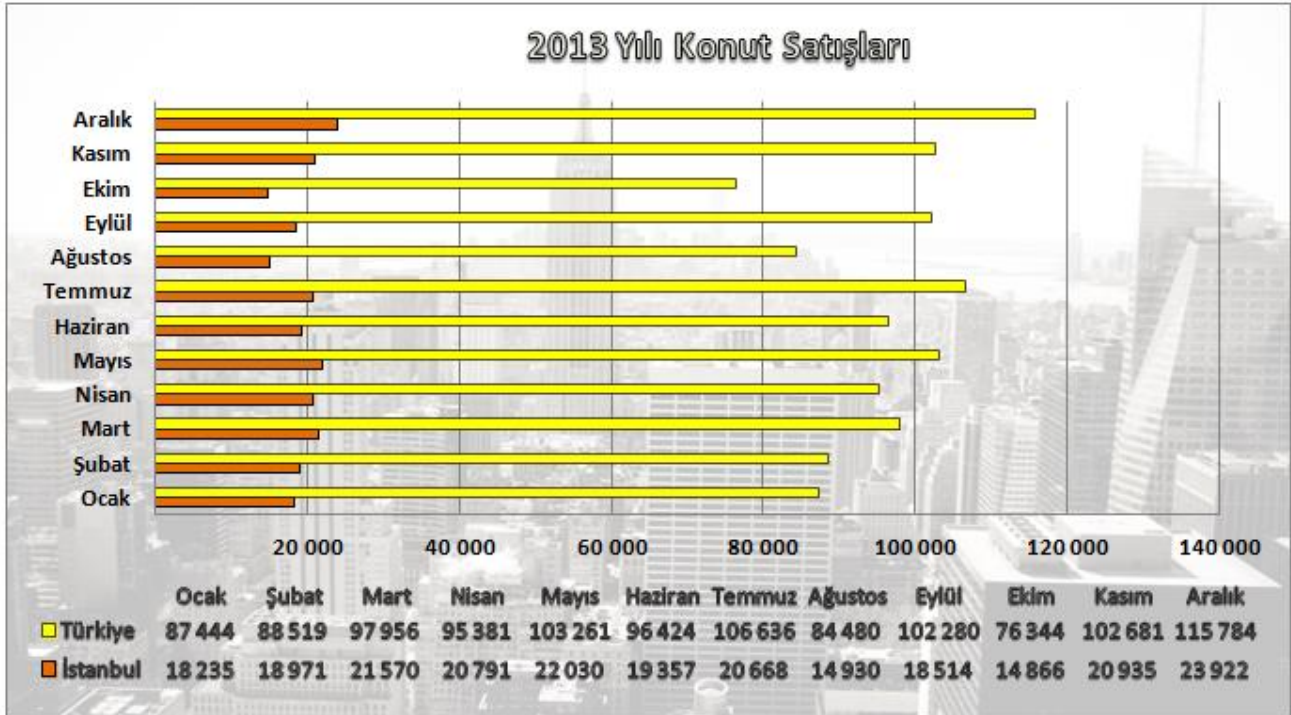
Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

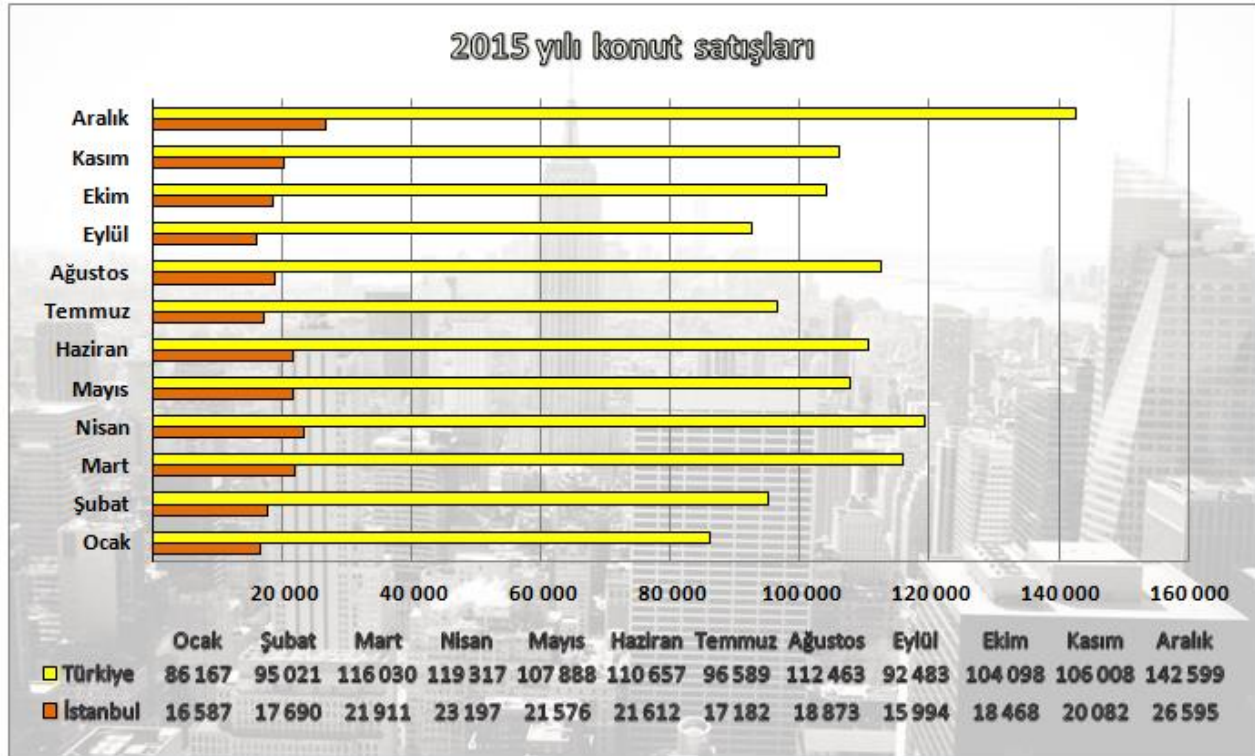
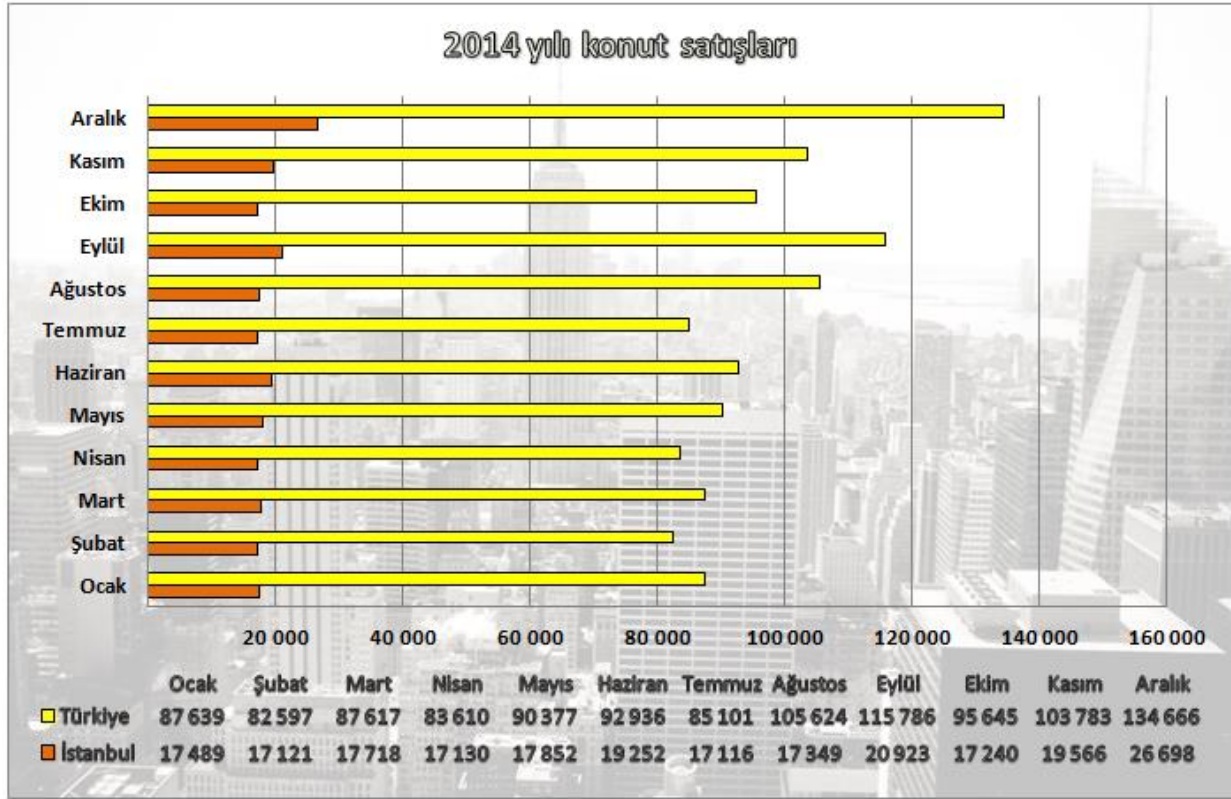


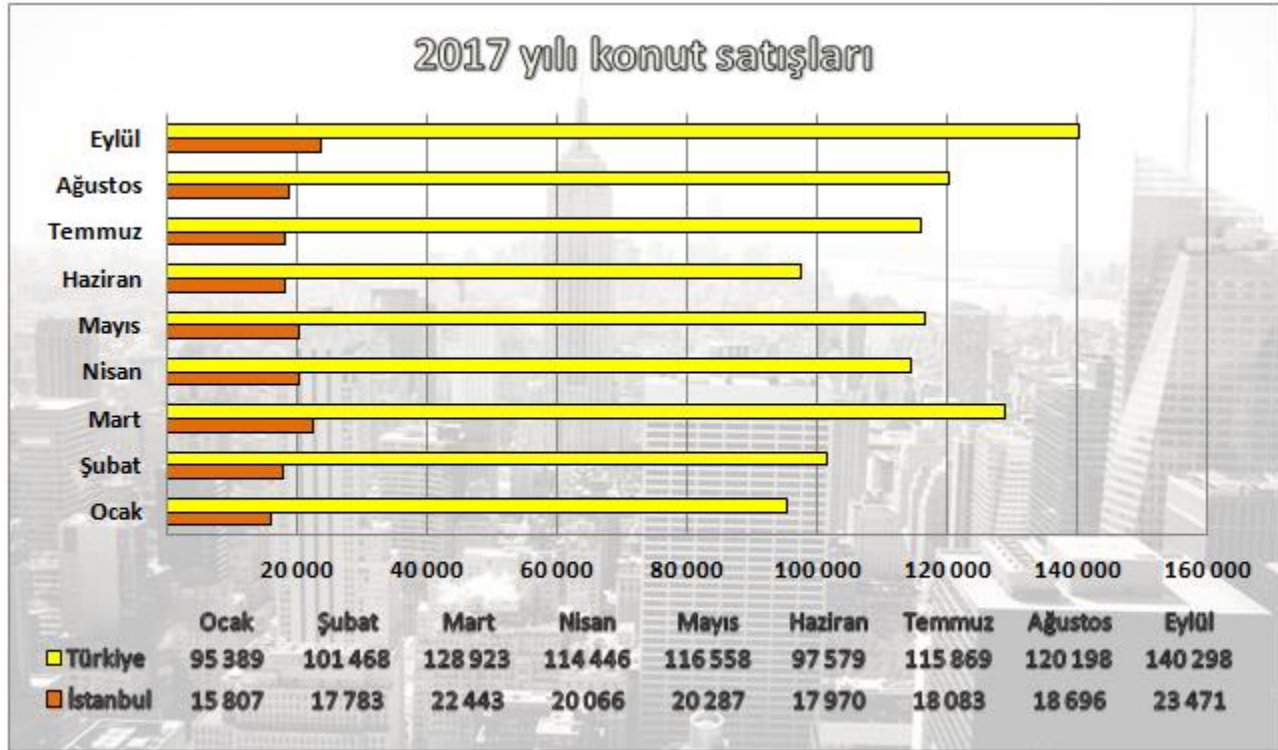
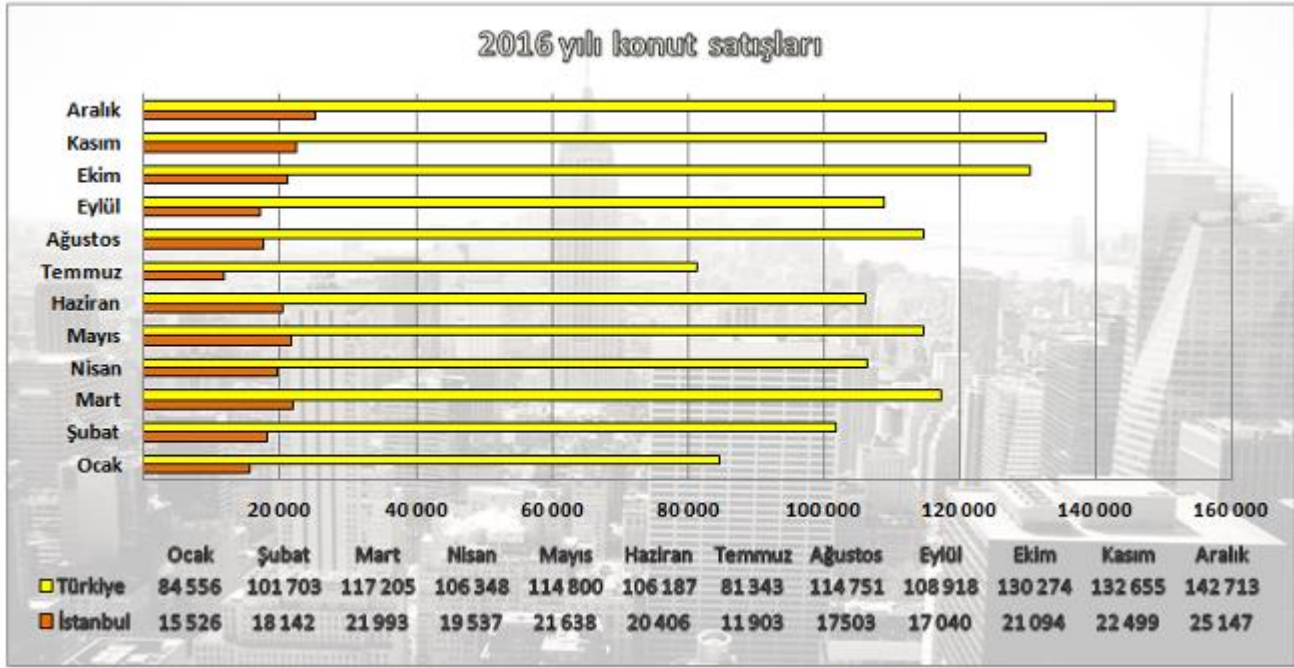


Not: 2021 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak: TÜİK





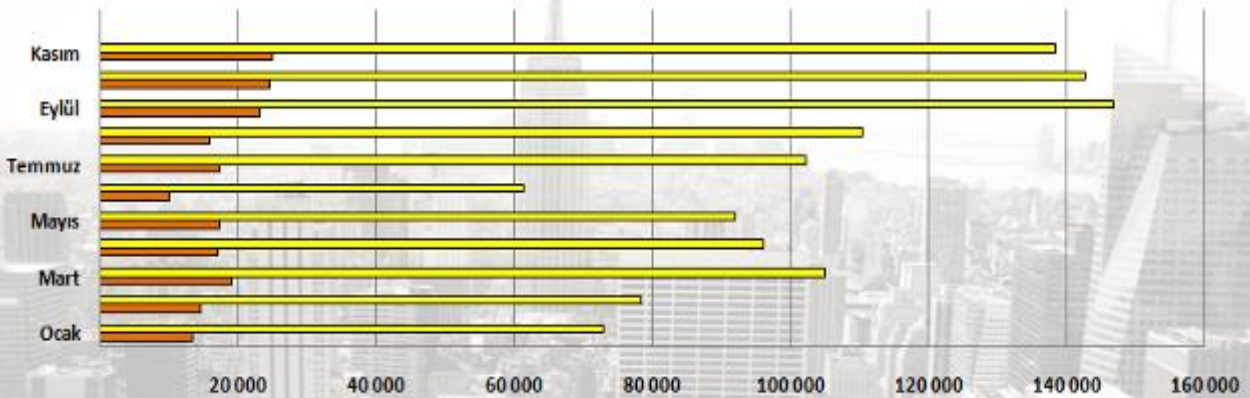


2018 yılı konut satışları

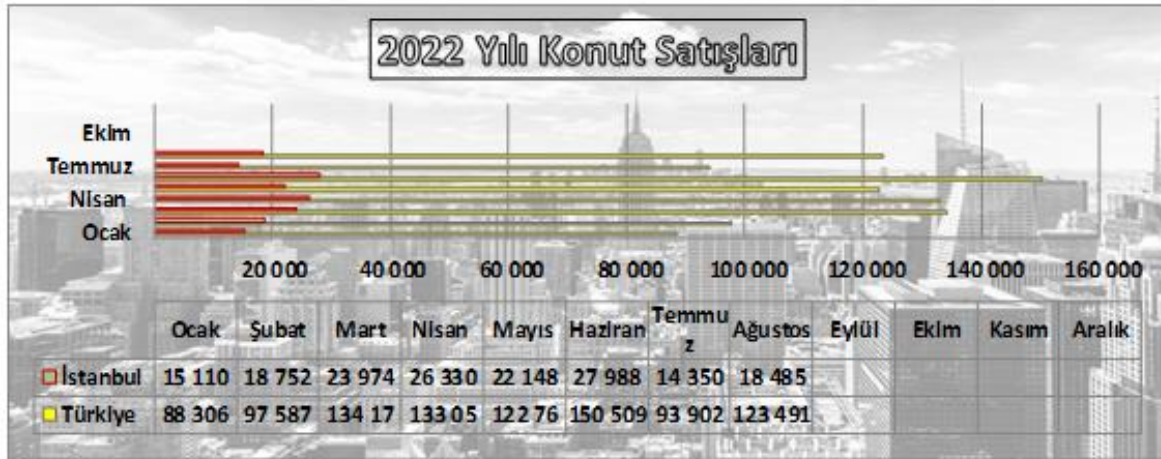
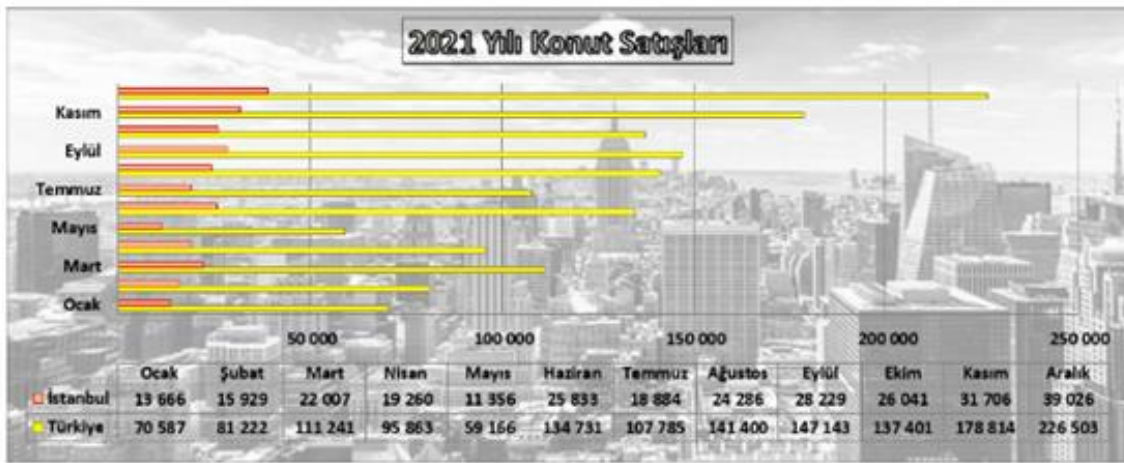


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
■ Türkiye	97 019	95 953	110 90	103 08	119 65	119 41	123 87	105 15	127 32	146 53	89 626	136 84
■ İstanbul	16 336	16 247	18 714	17 414	20 061	20 547	19 503	15 262	20 216	27 156	16 058	26 541

2019 yılı konut satışları



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
■ Türkiye	72 937	78 450	105 046	96 071	91 937	61 355	102 236	110 538	146 903	142 810	138 372	
■ İstanbul	13 455	14 462	19 140	17 148	17 296	10 060	17 276	15 881	23 265	24 451	24 924	



Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- İnşaat maliyetlerinde yaşanan artış,
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

13. AÇIKLAMALAR

2435 ada 15 Parsel Sinpaş Finansşehir Park Yaşam Projesi:

- Rapora konu proje, 5.000 m² yüzölçümlü 2435 ada, 15 parselde yer almaktadır.
- Parsel herhangi bir geometrik şekle sahip olmayıp hafif eğimli arazi yapısına sahiptir.
- Parsel güney yönünde Prof. Hayrettin Karaman Caddesi'ne, kuzey yönünde Parlayan Sokak'a cephelidir.
- Projenin inşası devam etmekte olup genel inşaat seviyesi %18 mertebesinde. Ekspertiz tarihi itibarıyla kaba inşaat devam etmektedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Proje bünyesinde 2 adet blok yer almaktadır. 1 nolu blok zemin+6 normal kat, 2 nolu blok ise 2 bodrum+zemin+6 normal kattan meydana gelmektedir. 1 nolu blokta 28 daire, 2 nolu blokta 30 daire bulunmaktadır.
- Proje toplam 58 adet daireden meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 3+1 ve 4+1 tipte daireler bulunmaktadır.
- Mevcut durum değeri belirtilirken blokların inşaat seviyesi oranına göre değer takdirinde bulunulmuştur.
- Proje bünyesinde kapalı otopark, aktivite alanları, çocuk oyun parkı, yürüyüş parkuru ve sosyal alanlar bulunmaktadır.

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)

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

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

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 kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in 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 ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,



(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

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

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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değeri tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. Arsanın değeri

2. Projenin halihazır durumuyla ve tamamlanmış olması halindeki değerleri

17.1. Arsanın değeri

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan projenin arsa değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

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.

Emsal Bilgileri (Arsa)

SIRA	DURUMU	KONUM	BEYAN EDİLEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR DURUMU	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	SİTE MAH.	603	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat) 690 ada 37 parsel	KW KENT	541 581 33 23	16.000.000	26.534
2	SATILIK	ÇAKMAK MAH.	250	KONUT ALANI (İkiz Nizam, 4 kat)	YILMAZ KARADENİZ EMLAK	533 764 21 88	6.500.000	26.000
3	SATILIK	İSTİKLAL MAH.	400	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat) 415 ada, 11 parsel	REMAX	532 522 32 57	9.800.000	24.500
4	SATILIK	ARMAĞANEVLER MAH.	290	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat) 671 ada, 34 parsel	ULAŞLAR EMLAK	534 749 85 27	5.800.000	20.000
ORTALAMA								29.022

Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonsiyon ve Yapılaşma		Konum /Şerefiye		Fiziksel Özellik		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Konut Alanı (Emsal:1,50)		Sinpaş Finansşehir					50.100
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı			Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	26.354	-10%	603	-10%	Çok Kötü	60%	Çok Kötü	60%	Benzer	0%	100%	52.708
Emsal 2	26.000	-10%	250	-10%	Çok Kötü	60%	Çok Kötü	70%	Az İyi	-5%	105%	53.300
Emsal 3	24.500	-10%	400	-10%	Çok Kötü	60%	Çok Kötü	70%	Benzer	0%	110%	51.450
Emsal 4	20.000	-15%	290	-10%	Çok Kötü	60%	Çok Kötü	80%	Benzer	0%	115%	43.000

Emsallerde pazarlık payı olarak %10 oranında düzeltme yapılmıştır. Rapora konu parseller Finans Şehir bünyesinde yer aldığından emsallerin hepsinden daha iyidir. Konut alanı imarına sahip olanların birim değeri **50.100 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık ve Kiralık Konut Emsalleri):**Ulaşılan Sonuç**

Emsal analizinden hareketle konu proje arsası için takdir edilen arsa m² birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Proje bünyesindeki bağımsız bölümler için arsa payları nispetinde takdir olunan arsa payı değerleri rapor ekindeki tablolarda mevcuttur.

2435 Ada 15 Parsel Projesi	
Arsa Yüzölçümü (m ²)	5.000
Sinpaş GYO Mülkiyetinde Olan 53 Adet Dairenin Toplam Arsa Payı (m ²)	4.629
Takdir edilen m ² birim değer (TL/m ²)	50.100
2435 Ada 15 Nolu Parselde Sinpaş GYO Mülkiyetinde Olan 53 Adet Dairenin Toplam Arsa Payı Değeri (m ²)	231.922.000

17.2. Projenin Halihazır Durumuyla ve Tamamlanmış Olması Halindeki Değerleri

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

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

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

17.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır. Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	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 Konut Emsalleri:

DURUMU	PROJE	BEYAN EDİLEN BRÜT ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PALAS ETABI	85	1+1	13	FİNANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	6.850.000	80.588
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PARK ETABI	76	2+1	10	MARMARA EMLAK	535 777 69 94	4.350.000	57.237
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PALAS ETABI	168	3+1	3	FİNANS ŞEHİR EXPERT	216 519 36 46	12.000.000	71.429
SATILIK	FİNANŞŞEHİR TIME ETABI	135	3+1	16	FİNANS ŞEHİR EXPERT	553 707 96 93	11.500.000	85.185
SATILIK	FİNANŞŞEHİR TIME ETABI	47	1+0	3	KELLER WILIAMS	535 741 67 71	2.975.000	63.298
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PARK ETABI	168	3+1	2	AYZE İNŞAAT	532 675 78 22	9.500.000	56.548
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PALAS ETABI	127	2+1	6	FİNANS ŞEHİR EXPERT	552 503 36 67	9.000.000	70.866
SATILIK	FİNANŞŞEHİR PARK ETABI	152	2,5+1	Bahçe Katı	FİNANS ŞEHİR EXPERT	552 503 36 67	12.000.000	78.947
SATILIK	TRENDİST	48	1+1	4	MCI EMLAK	533 252 95 52	3.250.000	67.708
SATILIK	METROPOL İSTANBUL	145	2+1	30	PLATİN ATAŞEHİR	533 573 53 73	10.000.000	68.966
SATILIK	METROPOL İSTANBUL	83	1+0	7	ALİ RIZA GAYR.	532 704 68 94	4.650.000	56.024
SATILIK	SARPHAN FİNANSPARK	70	1+1	6	SMART İNVEST GAYR.	533 920 76 96	5.000.000	71.429
SATILIK	SARPHAN FİNANSPARK	165	3+1	31	BEYAZ GAYRİMENKUL	507 245 01 45	10.500.000	63.636
ORTALAMA								68.605

Emsal Analizi (Satılık Konut)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum - Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Yapı		Finanskent			62.800
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	80.558	-10%	142	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	72.502
Emsal 2	57.237	-10%	65	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	51.513
Emsal 3	71.429	-10%	85	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	64.286
Emsal 4	85.185	-10%	135	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	76.667
Emsal 5	63.298	-10%	102	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	56.968
Emsal 6	56.548	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	50.893
Emsal 7	70.866	-10%	180	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	63.779
Emsal 8	78.947	-10%	99	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	71.052
Emsal 9	67.708	-10%	103	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	60.937
Emsal 10	68.966	-10%	105	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	62.069
Emsal 11	56.024	-10%	106	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	50.422
Emsal 12	71.429	-10%	70	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	0%	71.429
Emsal 13	63.636	-10%	70	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	0%	63.636

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Ulaşılan Sonuç

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

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	53	7.908,75	261.730.000	560.270.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde “emsal karşılaştırma yöntemi” kullanılmıştır. Buna göre taşınmazların arsa payları dahil halihazır durum değeri toplam değeri 261.730.000 TL olarak kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumundaki toplam değeri 560.270.000,-TL; arsa değeri ise 231.922.000,-TL olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların kaba inşaatları devam etmekte olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar 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

Projenin emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan arsa değeri 231.922.000,-TL, halihazır durumuyla değeri ise yine emsal karşılaştırma yöntemine göre 261.730.000,-TL'dir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yapı ruhsatları alınmıştır. Parsel bünyesindeki bloklar inşa halindedir. Kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **projede yer alan 53 adet dairenin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

1. Arsa değeri için,

231.922.000,-TL (İkiyüzotuzbirmilyondokuzyüzyirmiikibin Türk Lirası);

(231.922.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (*) $\cong$ **12.403.000,-USD**)

(231.922.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (*) $\cong$ **11.634.000,-Euro**)

2. Halihazır Durum Değeri için,

261.730.000,-TL (İkiyüzaltmışbirmilyonyediyüzotuzbin Türk Lirası);

(261.730.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (*) $\cong$ **13.997.000,-USD**)

(261.730.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (*) $\cong$ **13.129.000,-Euro**)

3. Tamamlanmış Halinin Değeri için ise,

560.270.000,-TL (Beşyüzaltmışmilyonikiyüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(560.270.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (*) $\cong$ **29.964.000,-USD**)

(560.270.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (*) $\cong$ **28.105.000,-Euro**)

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların halihazır durumları itibariyle KDV dâhil toplam değeri 264.347.300-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

Saygılarımızla,

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Takbis Belgeleri
- Değer Tablosu (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)