

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



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 85 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ümraniye / İSTANBUL

(12 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2020/1127

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. RAPOR BİLGİLERİ	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1. TAPU KAYITLARI	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	12
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	18
11. BELEDİYE İNCELEMESİ	18
11.1. İMAR DURUMU	18
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	21
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	21
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI	21
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	21
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	24
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	24
12.2. BÖLGE ANALİZİ	27
12.2.1. İSTANBUL İLİ:	27
12.2.2. ÜMRANİYE İLÇESİ:	30
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	31
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	33
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	38
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	46
12.7. GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	46
13. AÇIKLAMALAR	47
14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	51
15. DEĞERLENDİRME	52

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	53
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	53
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	55
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	56
17. FİYATLANDIRMA	57
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	67
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	67
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	67
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	67
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	67
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	67
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	67
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	68
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	68
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	68
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	68
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	68
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	68
19. SONUÇ	69

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mah., 2432 ada 5, 6, 7, 8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2435 ada 5 ve 15 parseller, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4, 5, 6, 7 parseller. Ümraniye / İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	12 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 2432 ada 5, 6, 7, 8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2435 ada 5 ve 15 parseller, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4, 5, 6, 7 parseller. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	(Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 12 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)

**ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN
12 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ**

249.360.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

M. KIVANÇ KILVAN
(SPK Lisans Belge No: 400114)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Engin AKDENİZ
(SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mah., 2432 ada 5, 6, 7, 8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2435 ada 5 ve 15 parseller, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4, 5, 6, 7 parseller. Ümraniye / İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2020/1127
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2020
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 12 adet parselin 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	Taşınmazlar için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

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	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİNİN 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 değişikliklere yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

İLİ - İLÇESİ	İstanbul-Ümraniye
MAHALLESİ	Finanskent

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	NİTELİĞİ	SINPAŞ GYO A.Ş. HİSSE ORANI	SINPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN ARSA ALANI (M2)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ					
2432	5	5.918,68	Arsa	16087 /	30000	3.173,79	15731	1	46	25.05.2018				
				84714 /			240000				6064	1	47	24.02.2014
				12357 /			80000				8284	1	47	20.03.2018
				7 /			9600				20586	1	47	09.07.2018
				9019 /			40000				15382	1	47	27.05.2020
2432	6	5.210,90	Arsa	26831 /	240000	3.822,93	10049	22	48	24.02.2014				
				1079 /			12000				8284	22	48	20.03.2018
				7603 /			240000				9305	22	48	28.03.2018
				311 /			60000				9305	22	48	28.03.2018
				959384333 /			2668470000				17703	22	48	17.06.2019
2432	7	5.336,94	Arsa	95933 /	240000	3.192,03	6064	21	2066	24.02.2014				
				4871 /			40000				8284	1	50	20.03.2018
				2053 /			16000				18392	1	50	21.06.2019
				114310 /			240000				6064	1	68	24.02.2014
2432	8	6.187,41	Arsa	4421 /	240000	4.020,63	8284	1	68	20.03.2018				
				41011 /			240000				13943	1	68	09.05.2019
2434	2	7.272,30	Arsa	41011 /	240000	5.155,15	13943	1	68	09.05.2019				

LOTUS

2020/1127

SINPAS

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	NİTELİĞİ	SINPAŞ GYO A.Ş. HİSSE ORANI	SINPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN ARSA ALANI (M2)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ		
2435	5	6.059,59	Arsa	6966431	/	1200000	3.517,81	21746	1	82	18.07.2018
				93		2000					
2435	15	5.000,00	Arsa	51527	/	60000	4.526,42	32776	1	85	16.09.2020
				64742		240000					
				132781	/	240000					
2437	3	1.179,41	Arsa	192809	/	240000	970,67	8284	1	89	20.03.2018
				6279		80000					
				26413	/	240000					
2433	4	3.807,35	Arsa (Sosyal)	57614		240000	3.776,56	6064	1	55	24.02.2014
				23407		240000					
				31457	/	120000					
2433	5	1.983,19	Arsa (Yönetim)	34529	/	240000	1.189,38	6064	1	60	24.02.2014
				3337	/	120000					
				31	/	30000					
				917	/	240000					
2433	6	2.821,16	Arsa (Sağlık Tesisi Alanı)	13213	/	45000	1.326,38	32776	1	60	16.09.2020
				172183		240000					
2433	7	718,24	Arsa (Tay)	5987	/	80000	569,04	6064	1	65	24.02.2014
TOPLAM				51.495,17		TOPLAM	80000	569,04	1	65	20.03.2018
						TOPLAM	35.240,79				

LOTUS

2020/1127

SINPAŞ

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 16.11.2020 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

2435 ada 5 parsel:

- Beyan: Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/542 esas sayılı yazısı) (04.03.2005 - 654)
- Beyan: İstanbul Anadolu 6.Sulh Hukuk Mahkemesi 15/12/2014 tarih 2014/850 esas sayılı yazısı ile izale-i şuyu davası açılmıştır. (24.12.2014 - 43843)
- İrtifak: 120,12 m² lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (24.02.2014 - 6064)

2433 ada 4 parsel:

- Beyan: Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesinin 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04/03/2005 Say 656
- Beyan: Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır (Ümr Sulh Huk.Mahk 2004/542 Esas Dos. 04/03/2005 Sayı 654 ile.
- Beyan: Ümraniye Sulh Hukuk Mahk. 2004/546 E.Say. Dos.İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04/03/2005 Sayı 658.
- İrtifak: 1868,72 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)
- İrtifak: 921,21 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

SİNPAS GYO A.Ş. 192809/240000 hissesi üzerinde:

- Beyan: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiye no ile.
- İhtiyati Tedbir: 30/05/2013 tar. 16461 yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi 08/05/2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı.(30/05/2013-16461)

SİNPAS GYO A.Ş. 6279/80000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: 30/05/2013 tar. 16461 yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08/05/2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı. (30/05/2013-16461)
- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 21/07/2017 tarih 2013/ 242 esas sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile) 27/07/2017 tarih ve 22143 yevmiye no ile.

2433 ada 5 parsel:

- İrtifak: 1134,34 m2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı. (24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye no ile)
- 70,46 m2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı. (24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye no ile)

SİNPAS GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/09/2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiye no ile.
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 11/09/2012 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 18/12/2012 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)
- İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas sayılı dosyası (22/08/2012- 22055)

SİNPAS GYO A.Ş. 23407/240000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 11/09/2012 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 18/12/2012 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)
- İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 12. Asliye Hukuk Mah.nin 2013/242 Esas sayılı dosyası (30/05/2013-16461)

2433 ada 6 parsel:

- 982,81 m² lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı.

SİNPAS GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012- 22055)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012- 35227)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012- 35254)
- Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme
- Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (20/09/2012-24397)

SİNPAS GYO A.Ş. 3337/120000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/532 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012- 22074)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012- 35227)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012- 35254)
- İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 12.Asliye Hukuk Mah.nin 2013/242 esas say.dos (30/05/2013- 16461)
- İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 16/06/2014 tarih 2012/519
- esas sayılı mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:İhtiyati tedbis: İstanbul Anadolu
- 20. Asliye Hukuk Mahkemesinin16/06/2014 tarih 2012/519 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Çakmak Mah. 2429 ada 1 parselin 13/2400 hissesi, 2426 ada 1 parselin 15/2400 hissesi, 2424 ada 1 parselin 8/2400 hisseleri davacılar Zekiye Şahin Alan, Hüseyin Erdemoğlu vekili tarafından davalılar adına açılan tapu iptali ve tescil davası sonuna kadar 3. kişilere devir ve temlikinin önlenmesi) (19/06/2014-21216)

SİNPAS GYO A.Ş. 31/30000 hissesi üzerinde:

- Kat Karşılığı Satış Vaadi:28/07/2004 yev:9331 (hisselerinin %70 inde Metin Yeşilyurt ve Bor Konut Yeşilyurt Toplu Konut Yapı Tic.Ltd.Şti.lehine)(28/07/2004-9331)

SİNPAS GYO A.Ş. 917/240000 hissesi üzerinde:

- Beyan: İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 02/01/2015 Tarih 2014/388 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (15/01/2015-1202)
- Şerh: Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin10/05/2016 Tarih 2014/388 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) (12/05/2016-15167)

2433 ada 7 parsel:

- Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/546 E.) (04/03/2005-658)

SİNPAS GYO A.Ş. hisseleri üzerinde:

- 0,99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 Krş. bedel ile 132,67 m² trafo merkezi ve kablo geçiş yeri) (28/12/2016-38919)

2434 ada 2 parsel:

- Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)
- İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 24/04/2017 Tarih 2017/317 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (15/05/2017-14804)
- İrtifak: 3295 m² lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (24/02/2014-6064)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 114310/240000 hissesi üzerinde:

- Beyan: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. 20/09/2012 tarih ve 24397 yevmiyelidir.
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2 Asliye Hukuk Mahkemesine nin 18/12/2012 Tarih 2012/784 Esas
- Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: -) (31.12.2012 - 35254)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 4421/240000 hissesi üzerinde:

- ihtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesine nin 18/12/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama:-) (31.12.2012 - 35254)
- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Sayılı
- Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Çakmak Mah.2429 Ada 1 Parselin 13/2400 Hissesi,2426 Ada 1 Parselin 15/2400 Hissesi,2424 Ada 1 Parselin 8/2400 Hisseleri Davacılar Zekiye Şahin Alan,Hüseyin Erdemoğlu Vekili Tarafından Davalılar Adına Açılan Tapu İptali Ve Tescil Davası Sonuna Kadar 3. Kişilere Devir Ve Temlikinin Önlenmesi) (19.06.2014 - 21216)

2435 ada 15 parsel:

- İstanbul Anadolu 20. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 03/05/2017 Tarih 2017/306 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (22/05/2017-15455)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 93/2000 hissesi üzerinde:

- Necla Hıraoğlu Haciz: 25/09/2002 Tarih Yev: 8091 (25/09/2002 - 8091) (Sinpaş GYO A.Ş.'nin hisse edinim tarihi 06.12.2018 olup, haciz şerhinin eski malike ait olduğu görülmüştür.)

2432 ada 5 parsel:

- Beyan: İstanbul Anadolu 6. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 27/04/2017 Tarih 2017/311 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (05/05/2017-13841)
- Beyan: İstanbul Anadolu 6.Sul Hukuk Mahkemesi'nin 23/10/2017 Tarih 2017/311 Es. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (02/11/2017-31631)

2432 ada 6 parsel:

- Beyan: 6306 sayılı yasa gereğince riskli yapıdır. (25.06.2019/18816)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 84714/240000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 esas sayılı dosyası (22/08/2012- 22055)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 84714/240000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/531 esas sayılı dosyası (22/08/2012- 22084)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/541 esas sayılı dosyası (22/08/2012- 22064)

2432 ada 7 parsel:

- İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 24/04/2017 Tarih 2017/316 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (15/05/2017-14856)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (30/05/2019 - 16556)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 26831/240000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08.05.2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 1079/12000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08.05.2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461)
- Şerh: Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır (İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 21/07/2017 Tarih 2013/ 242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) 27/07/2017 tarih ve 22143 yevmiye no ile.

SİNPAŞ GYO A.Ş. 7603/240000 hissesi ve 311/60000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 13. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15/02/2013 Tarih 2013/65 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (01/03/2013-6366)
- Diğer Beyanların Tesis Diğer (Konusu: 2013/65 Esas sayılı Tedbir kararına göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş veya Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına devri halinde terkinin mevcuttur.) Tarih:10/02/2017 Sayı: 2013/516 (Başlama Tarihi: 2) İstanbul Anadolu 30. Asliye Hukuk Mahkemesi (20/02/2017-5146)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 311/60000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir:İst.Anadolu 23.Asliye Hukuk Mah 2013/766 Esas (19/04/2013-12110)

2432 ada 8 parsel:

- İstanbul Anadolu 11. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 02/05/2017 Tarih 2017/310 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (10/05/2017-14327)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde:

- Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 11/09/2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(20/09/2012-24397)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012- 35227)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012- 35254)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 4871/40000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/532 Esas Sayılı dosyası (22/08/2012- 22074)
- *İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012- 35227)
- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012- 35254)

2437 ada 3 parsel:

- Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)
- Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/542 E.) (04/03/2005-654)
- İstanbul Anadolu 6.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 11/01/2018 Tarih 2017/954 Es Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (02/02/2018-3100)

SİNPAŞ GYO A.Ş. 64742/240000 hissesi üzerinde:

- İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1 Asliye Hukuk Mah. nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012- 22055)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin (c) bendi;

"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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır."

Taşınmazların SİNPAŞ GYO'ya ait olan hisseleri üzerinde bulunan şerh ve beyanlar değerlerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Taşınmazların GYO portföyünde "Arsalar" 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 21.06.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye Site Mahallesi 37 Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında aşağıdaki lejant ve yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazıları ekte sunulmuştur.

Ada/Parsel	Lejantı	Emsal	Yükseklik (H)	Kat Adedi	Notlar
2433/4	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	-	-	-	TEİAŞ'dan görüş alınması gereklidir.
2432/6	Konut Alanı	1,50	Serbest	-	İBB Raylı Sitem Daire Bşk. Görüş alınması gereklidir.
2433/6	Sağlık Tesisi Alanı	-	-	-	Maks. İrtifa TEİAŞ görüşüne göre belirlenecektir.
2433/7	Teknik Altyapı Alanı	-	-	-	-
2433/5	Resmi Kurum Alanı	-	-	-	Maks. İrtifa TEİAŞ görüşüne göre belirlenecektir.
2434/2	Konut Alanı	1,50	Serbest	-	Maks. İrtifa TEİAŞ görüşüne göre belirlenecektir.
2437/3	Ticaret Alanı	1,50	-	-	İBB Raylı Sitem Daire Bşk. Görüş alınması gereklidir.
2432/5	Konut Alanı	1,50	Serbest	-	İBB Raylı Sitem Daire Bşk. Görüş alınması gereklidir.
2435/5	Konut Alanı	1,50	Serbest	-	Maks. İrtifa TEİAŞ görüşüne göre belirlenecektir.
2435/15	Konut Alanı	1,50	Serbest	-	-
2432/7	Konut Alanı	1,50	Serbest	-	İBB Raylı Sitem Daire Bşk. Görüş alınması gereklidir.

Plan Notları:

- Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planlama alanı bütününde imar kanununun 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 kuruluşan (TEİAŞ) görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
- İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İSKİ) görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Planlama alanı bütününde jeolojik-jeoteknik etüt yapılarak uygulama yapılacaktır.
- Konut ve ticaret alanlarında e=1.50 ve hmax=serbesttir.
- Mevcut binaların bulunduğu alanlarda minimumu parsel büyüklüğü 1500 m², diğer alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²dir.
- Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların avan proje onayları i.b.b tarafından yapılacaktır.
- Doğal zemin kotunun altında ve yol cephelerinde çekme mesafelerinin gerisinde kalmak kaydı ile parsel tamamında bodrum kat yapılabilir. doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda bodrum katlarda da planda verilen çekme mesafesine uyulması zorunludur.
- Konut alanlarında yapılaşma şartları içinde emsalin %5'ini aşmamak koşulu ile konutların zemin katlarında veya maksimumu 2 katlı ayrı yapı şeklinde günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticari ve sosyal birimler yer alabilir. bu alanlar emsale dahildir.
- Parsellerin birleşmesinin teşvik edilmesi amacı ile parsel büyüklüğünde 10000 metrekareye ulaşıldığında %5, 20.000 metrekareye ulaşıldığında %10 emsal arttırımı yapılır.
- Planda ticaret lejandı ile gösterilen alanlarında; günlük, haftalık gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri (market, lokanta, restoran, ezcane, tuhafiye, sağlık vb.), özel hizmet birimleri (banka, sigorta) eğlence, spor ve sosyal aktivite birimleri yer alabilir. bu alanlarda ofis, büro, otel, motel yapıları yer alabilir. konut yapılamaz, konaklama birimleri bağımsız bölüm şeklinde yapılamaz.
- Kamuya terk edilen alanlarda kamu yararına altyapı amaçlı teknik kullanımlar (trafo, su deposu, arıtma tesisi vb.) yer alabilir.
- Kamu eline geçen (terk edilen) park alanlarında spor tesisi yapılabilir. bu tesislerin konumları ve büyüklükleri mimari avan projesine göre belirlenir. ancak bu tesislerin toplam inşaat alanı, terk edilen park alanların büyüklüğü üzerinden KAKS: 0,05'i geçemez.
- Plan tasdik sınırları içinde kalmak ve transfere konu parsel maliklerin muvafakati ile parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
- Arazinin engebeli bölgelerinde peyzaj projesine uygun olarak daha verimli kullanılmak üzere mevcut binaların oturduğu alanlar hariç zemin tanzimi yapılabilir.
- Bu plan notlarının kapsamı dışında kalan konularda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Emsal transferi yoluyla parsellerin yapılaşma değeri e=2,50'yi aşamaz. emsal hakkının tamamı başka parsellere transfer edilen parsellerin plan değişikliği yapılarak donatı alanı haline getirilmesi ve kamuya terkini zorunludur. emsal hakkı transferi yapılan parsellerde, parsellerin yeni oluşan emsal değerleri plan değişikliği yapılarak planlara işlenmeden yapı kullanma izin belgesi kullanılamaz.
- Zorunlu olan hallerde İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre hesap edilen bloklar arası mesafelerde maksimum 1 m. azaltma yapmaya belediyesi yetkilidir.
- İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.

11.2. İmar dosyası incelemesi

Rapor konu parseller için onaylanmış herhangi bir yapı ruhsatı veya mimari proje bulunmamaktadır.

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)

Rapor konu parseller için onaylanmış herhangi bir yapı ruhsatı veya mimari proje bulunmamaktadır.

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

2432 ada 5 parsel:

30187/60000 pay 25/05/2018 tarih 15731 yevmiye ile SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2432 ada 6 parsel:

84714/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına İmar İşlemi, 12357/80000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşlemi, 7/9600 pay 09/07/2018 tarih 20586 yevmiye ile SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış işlemi,

1497/100000 pay 15/11/2018 tarih 33411 yevmiye ile SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2432 ada 7 parsel:

1080059/8539104 pay SİNPAŞ Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 1079/12000 payı SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına, 21580/240000 pay SİNPAŞ Yapı Endüstrisi Ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2432 ada 8 parsel:

29226/240000 pay SİNPAŞ Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına, 17221/240000 pay SİNPAŞ Yapı Endüstrisi Ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 4871/40000 pay 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2433 ada 4 parsel:

192809/240000 pay 24/02/2014 tarih 6064 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İmar İşlemi, 6279/80000 pay 20/03/2018 tarih 8284 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşlemi, 26413/240000 pay 11/09/2019 tarih 27561 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2433 ada 5 parsel:

48089/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 23407/240000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 23407/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi, 20397/80000 pay 17/06/2019 tarih 17703 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Satış + Birleş. işlemi yapılmıştır.

2433 ada 6 parsel:

2251/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 6674/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 31/30000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 payı SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 917/240000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 pay SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına, 7367/38400 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 3337/120000 pay 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi, 11533/45000 pay 21/06/2019 tarih 18392 yevmiye ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve birleşme işlemi yapılmıştır.

2433 ada 7 parsel:

5987/80000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

2435 ada 5 parsel:

6966431/12000000 pay 18/07/2018 tarih 21746 yevmiye ile SİNPAŞ Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına Satış + Birleş. İşlemi yapılmıştır.

2435 ada 15 parsel:

56833/80000 pay 15/11/2018 tarih 33407 yevmiye ile SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış + Birleş. İşlemi, 93/2000 pay 06/12/2018 tarih 35541 yevmiye ile SİNPAŞ Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına Trampa İşlemi yapılmıştır. yapılmıştır.

2437 ada 3 parsel:

56833/80000 pay 15/11/2018 tarih 33407 yevmiye ile SİNPAŞ Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına Satış + Birleş. İşlemi, 93/2000 pay 06/12/2018 tarih 35541 yevmiye ile SİNPAŞ Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına Trampa İşlemi yapılmıştır.

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

Rapora konu parsellerde henüz proje onayı yapılmamış ve ruhsat alınmamıştır.

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.

Rapora konu parsellerde henüz proje onayı yapılmamış ve ruhsat alınmamıştır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

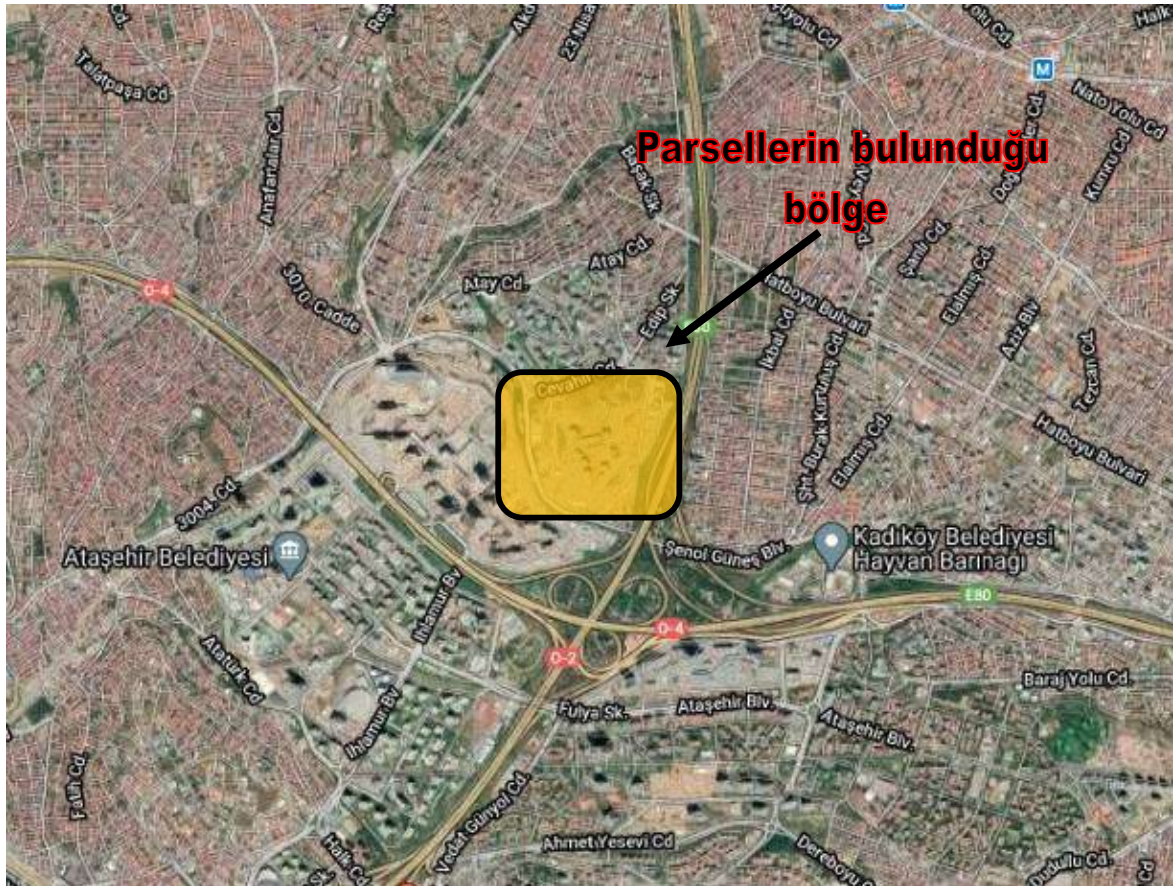
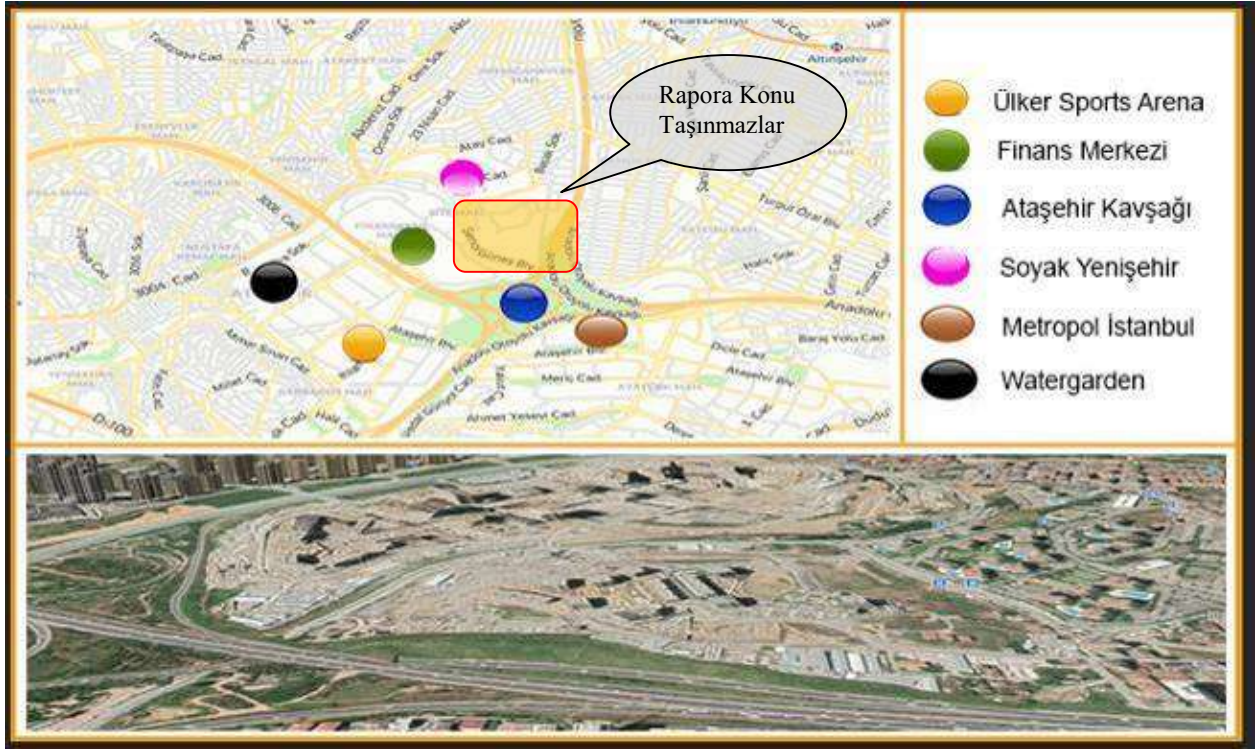
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi'nde konumlu 12 adet parseldir.

Taşınmazlar 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 ayrıntı nizamalarda 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 inşaatı devam eden metro durağı sebebiyle önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmaları ve özellikle Finans Merkezinin etkisiyle yeni bir çehreye kavuşmaktadır. Ayrıca düzenli kentleşmenin önemli bir örneği olan Ataşehir'e olan yakınlığı da önem taşımaktadır.

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

Taşınmazlar 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

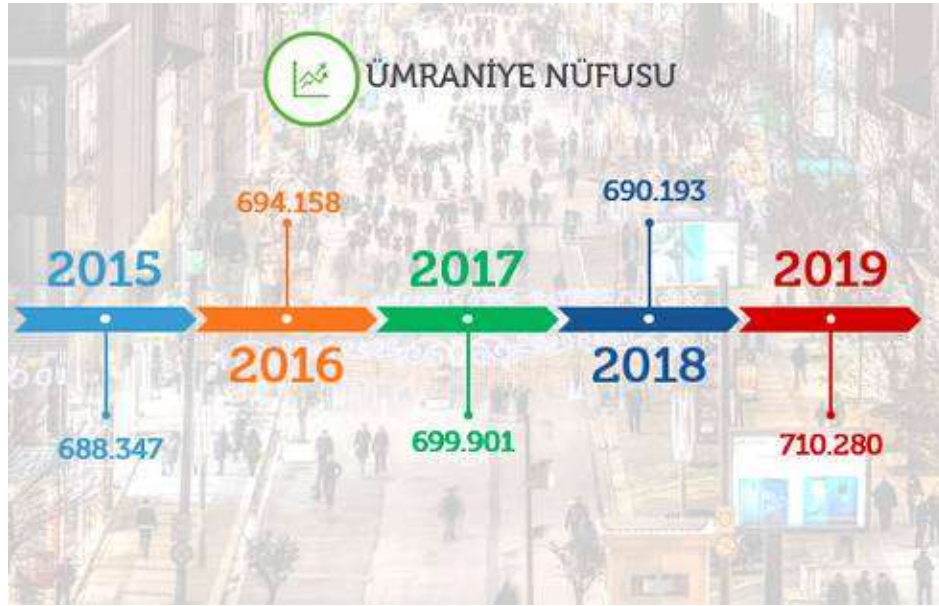
İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul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

12.2.2. Ümraniye İlçesi:

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

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

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



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

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

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

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

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

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

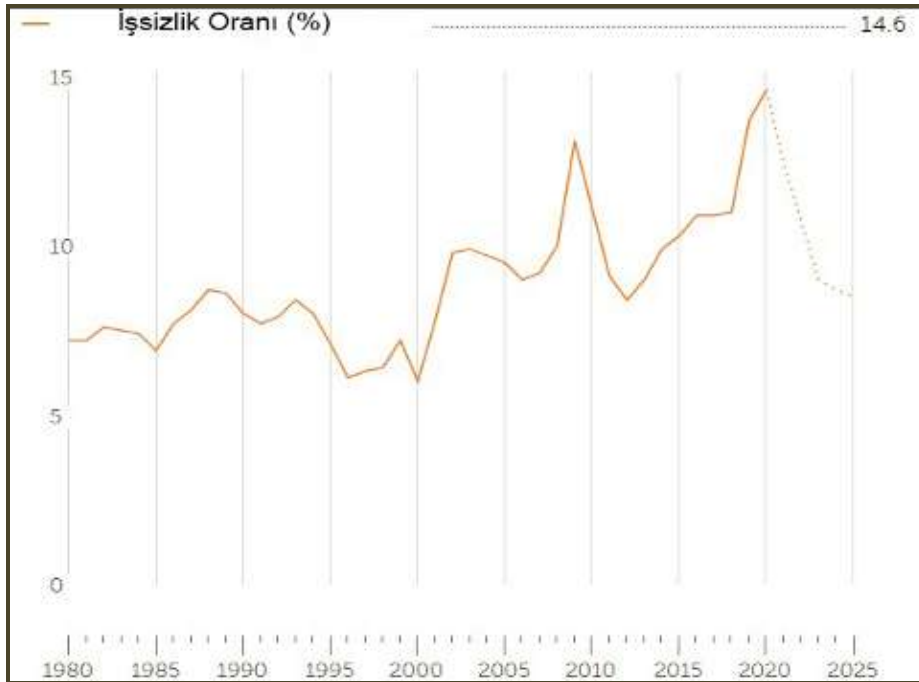
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

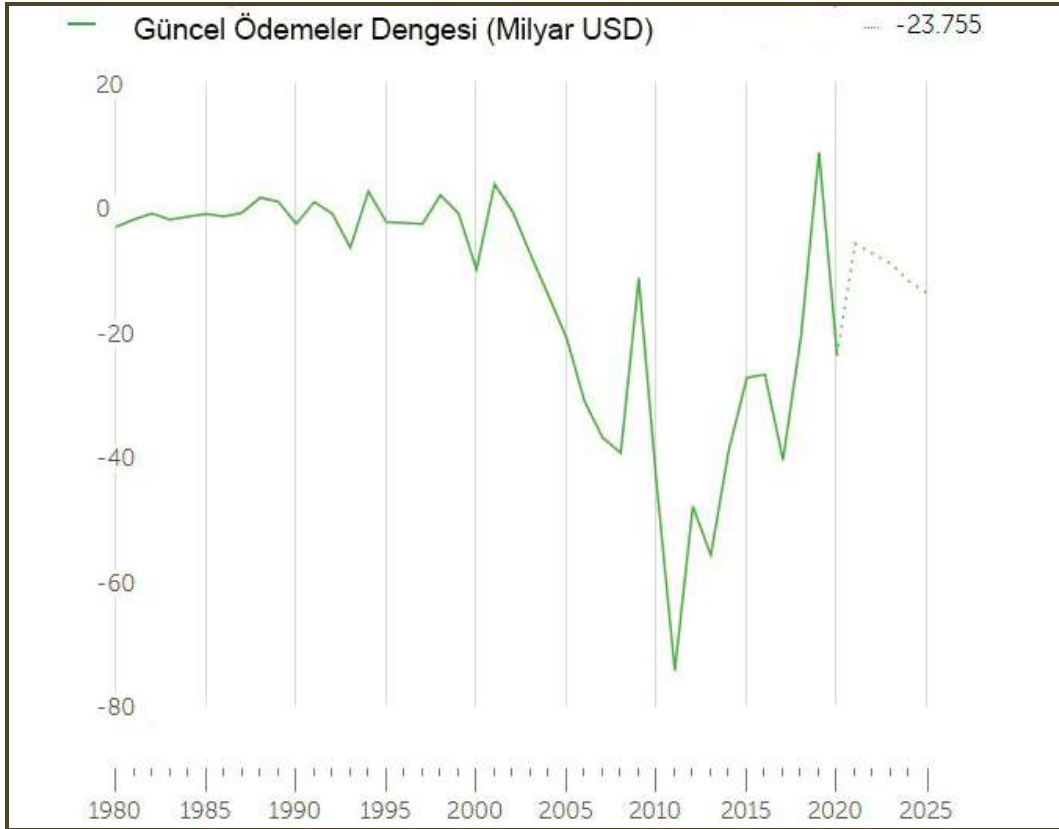
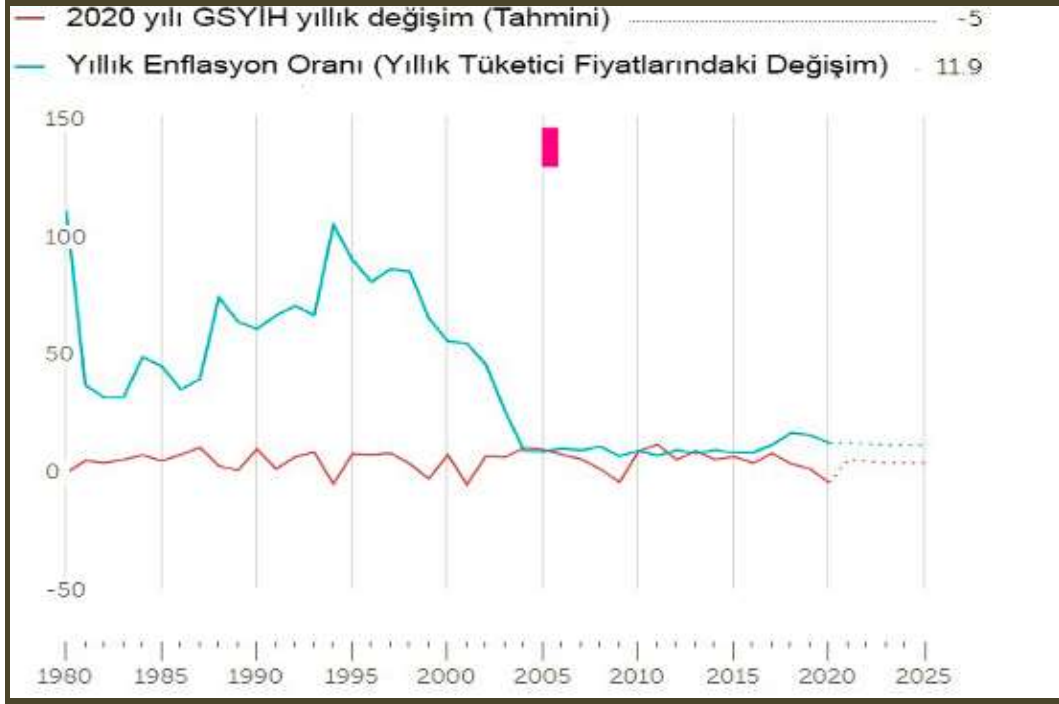
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına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

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

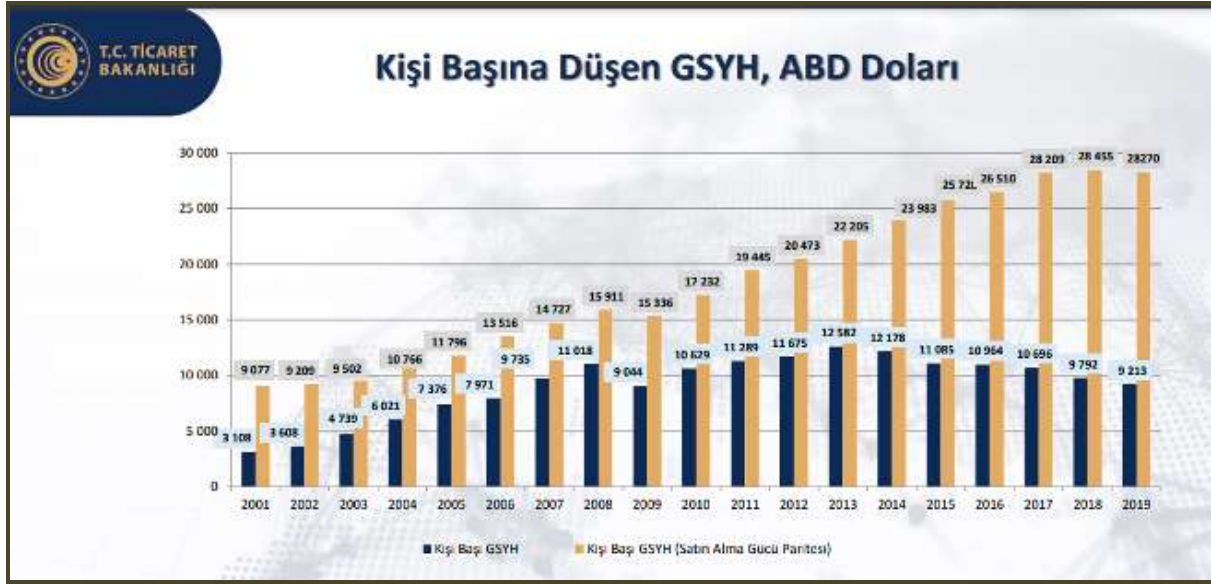
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

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

Kaynak: TÜİK, TCMB

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

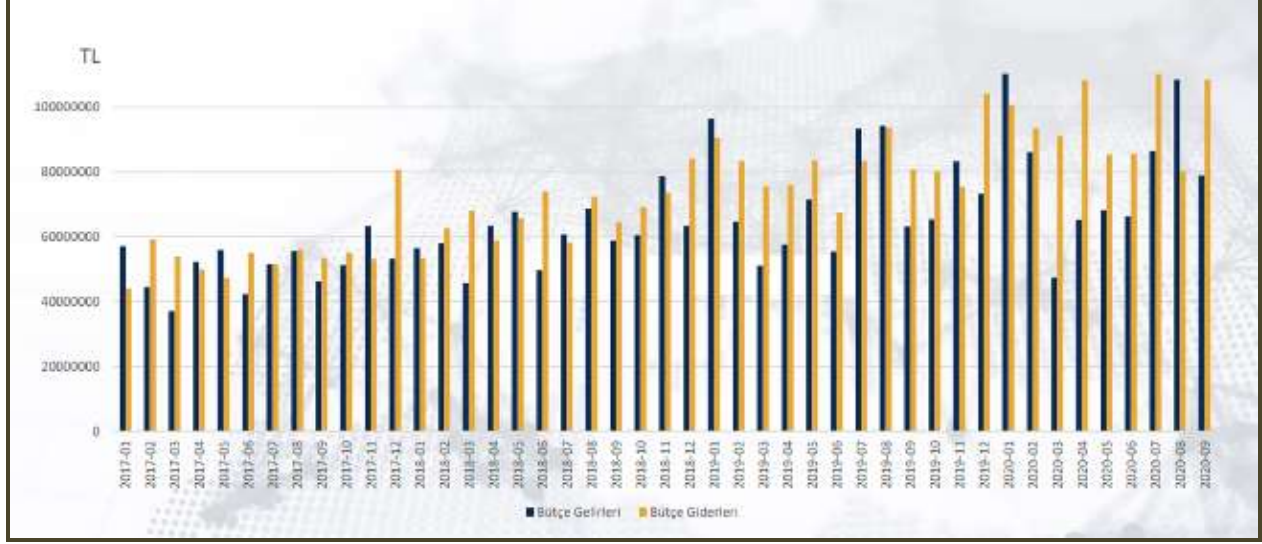
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

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

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

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

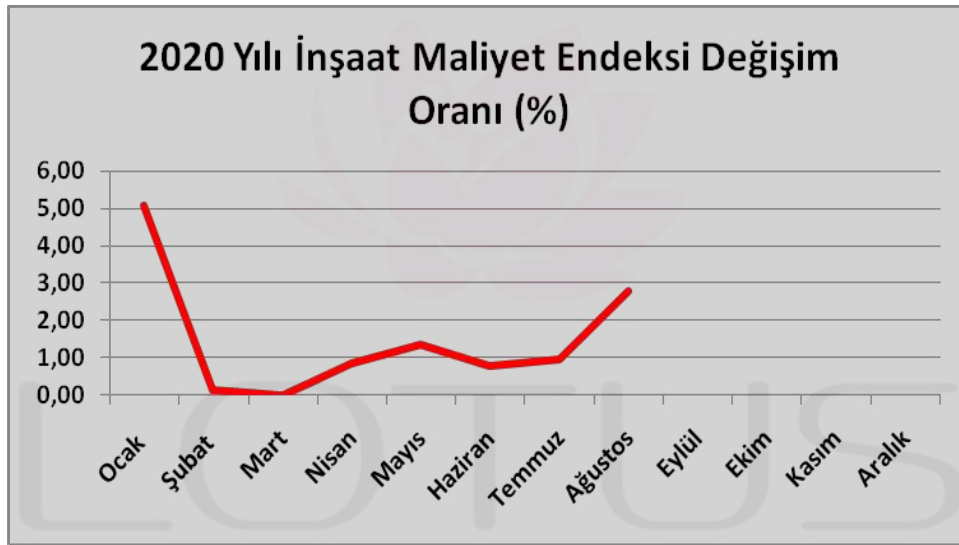
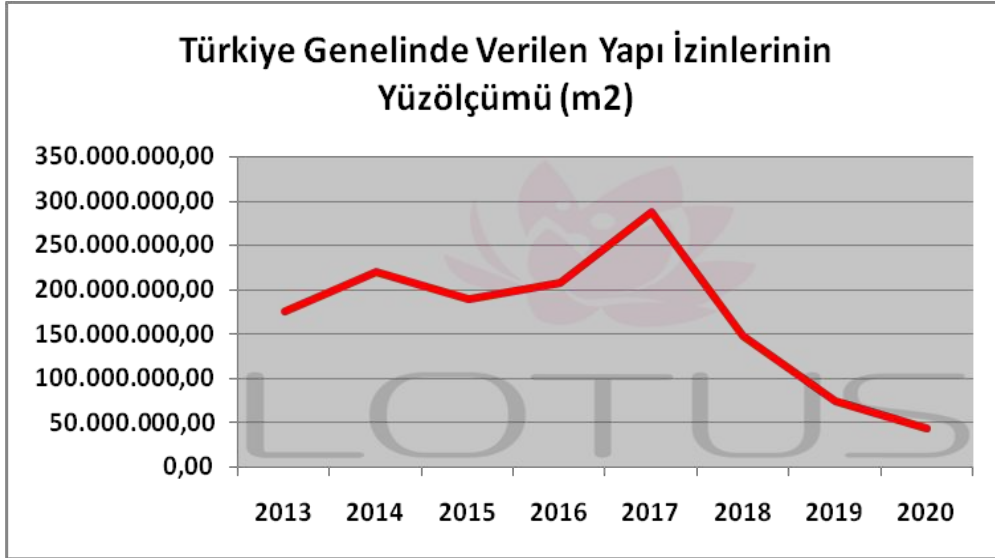
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

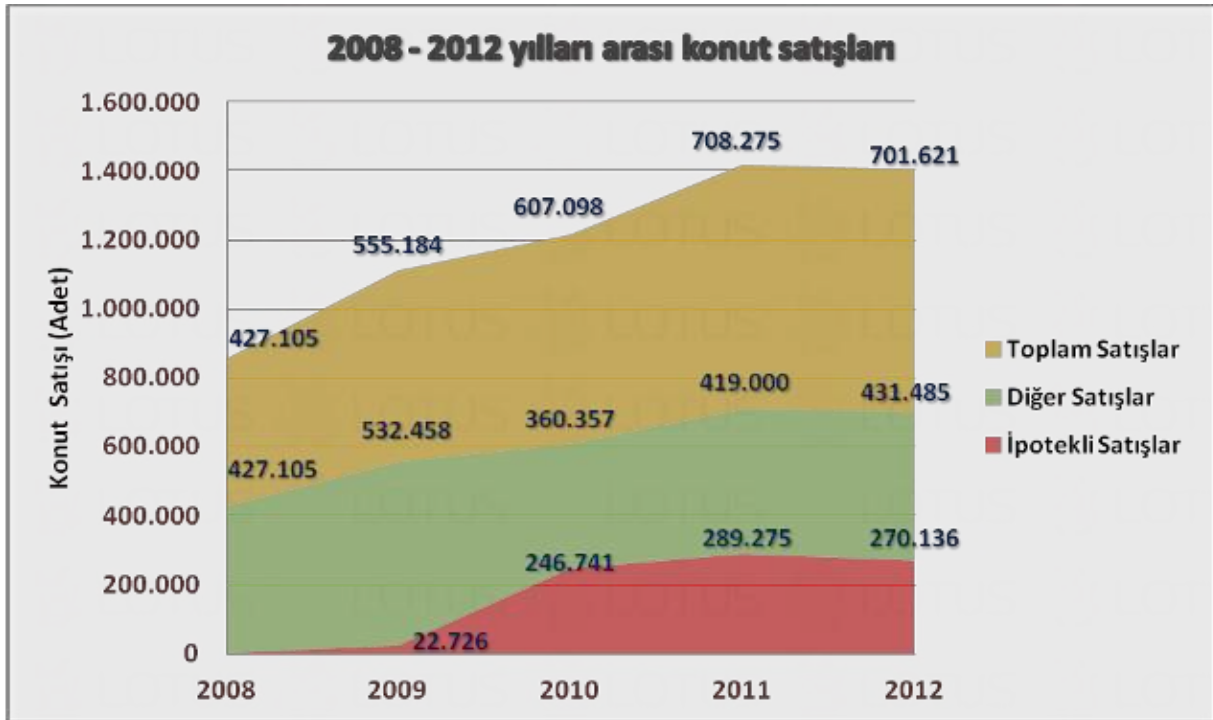
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve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

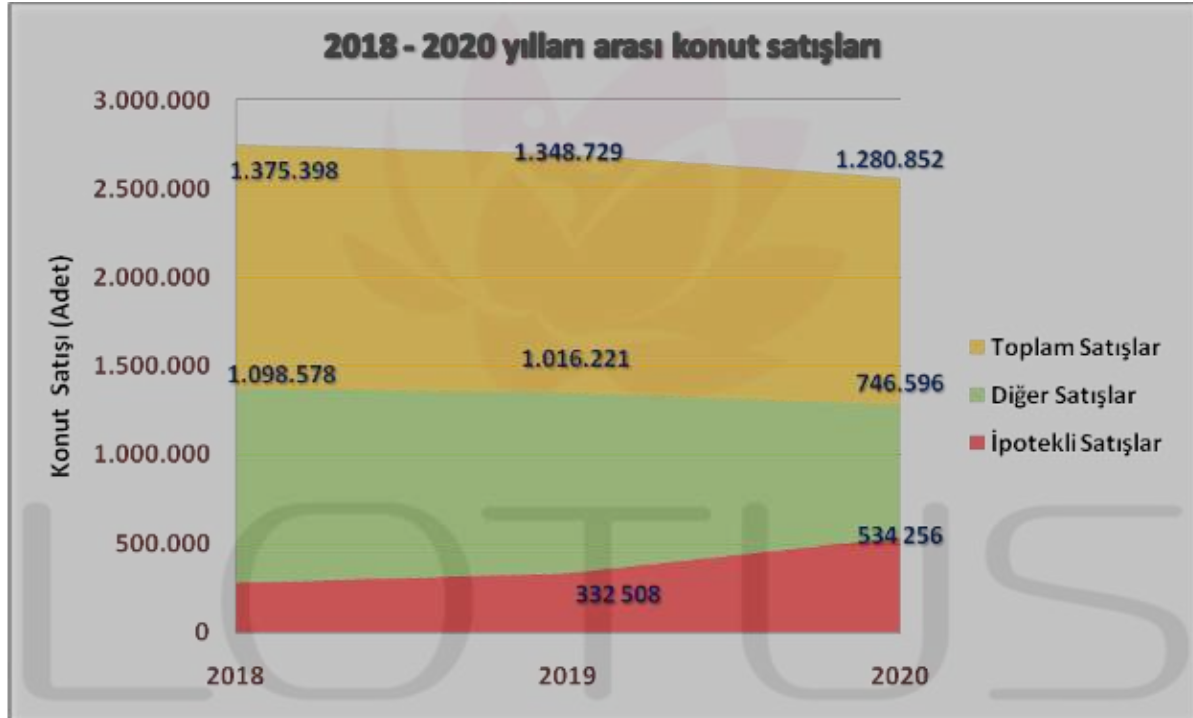
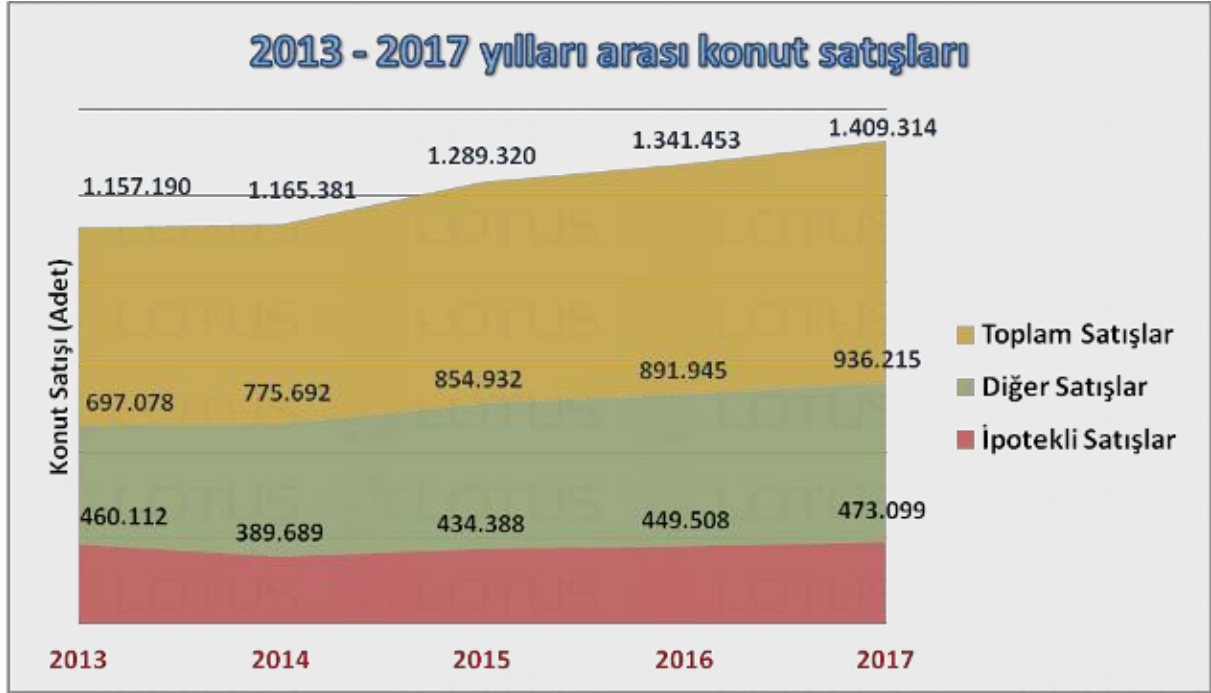


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

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

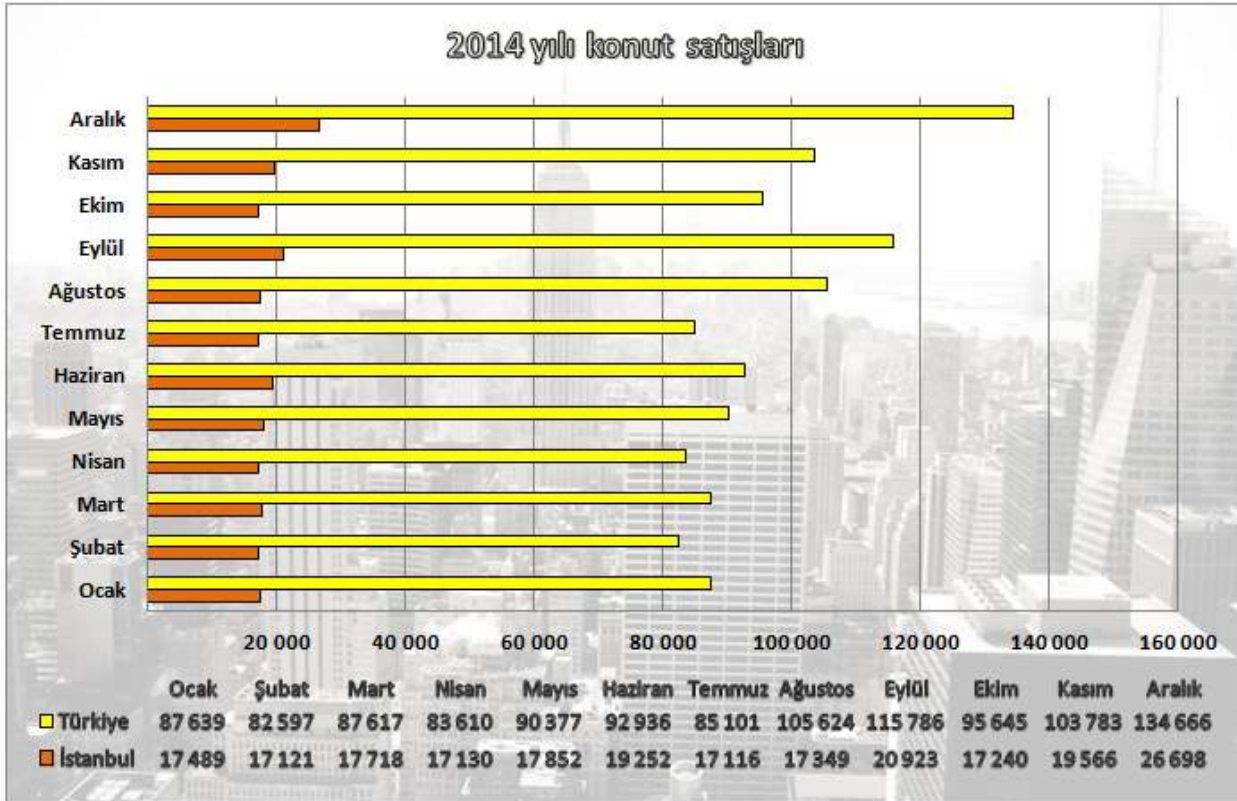
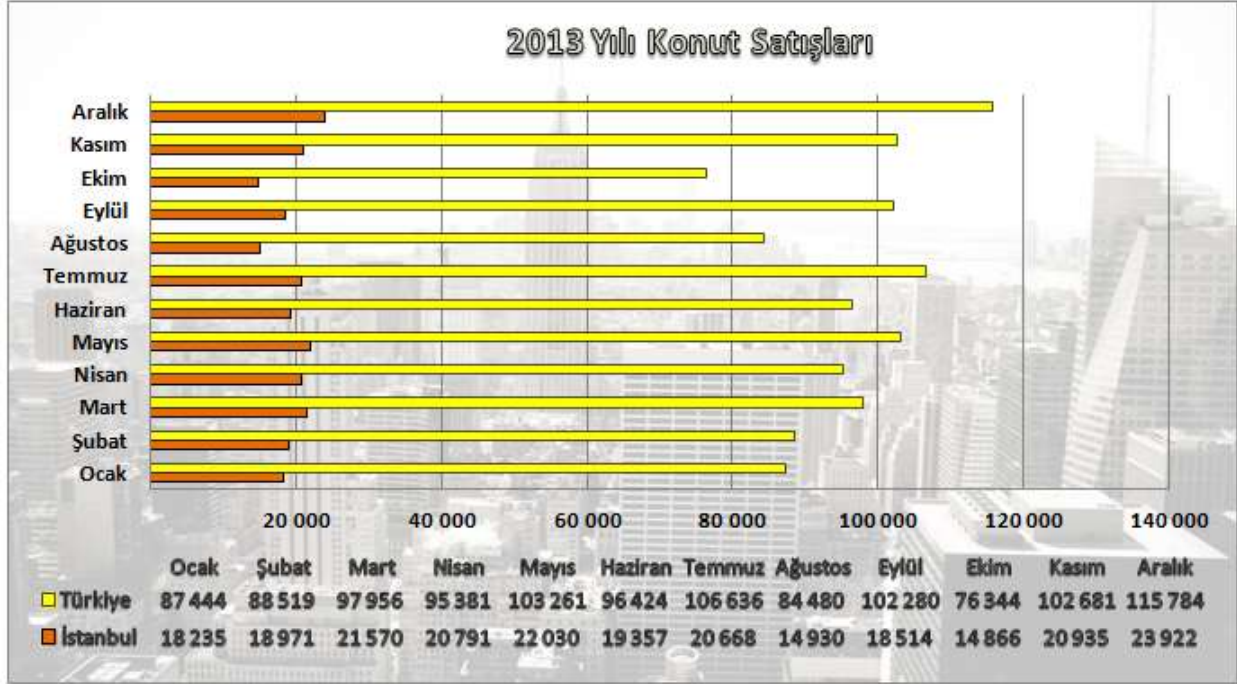
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları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

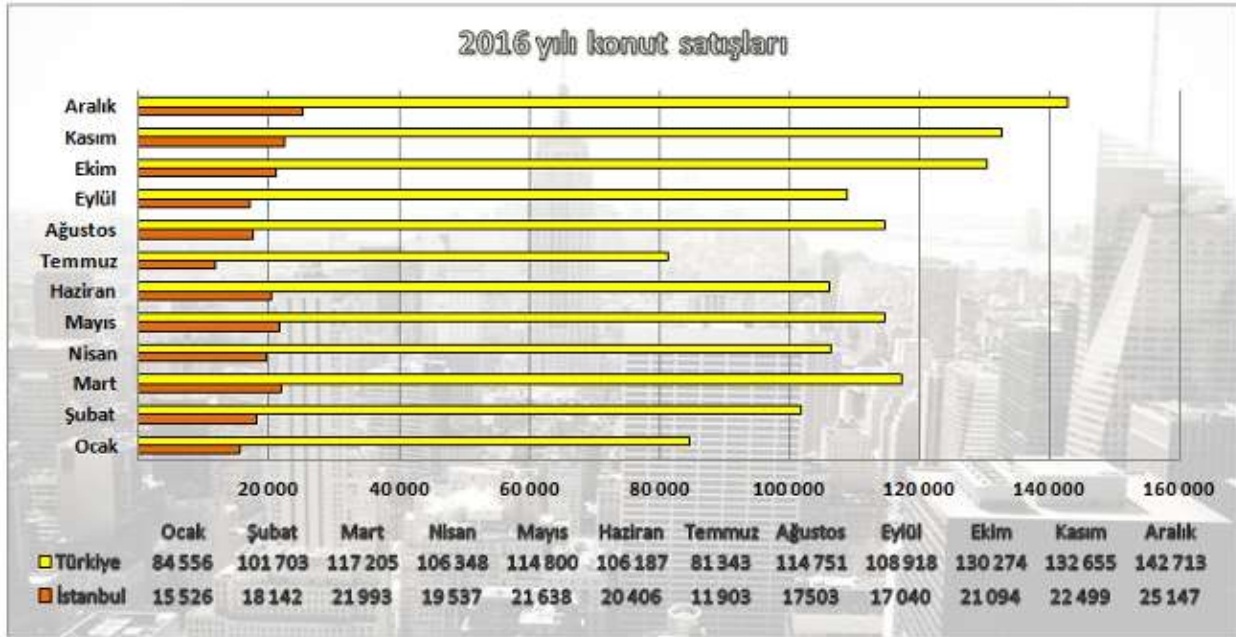
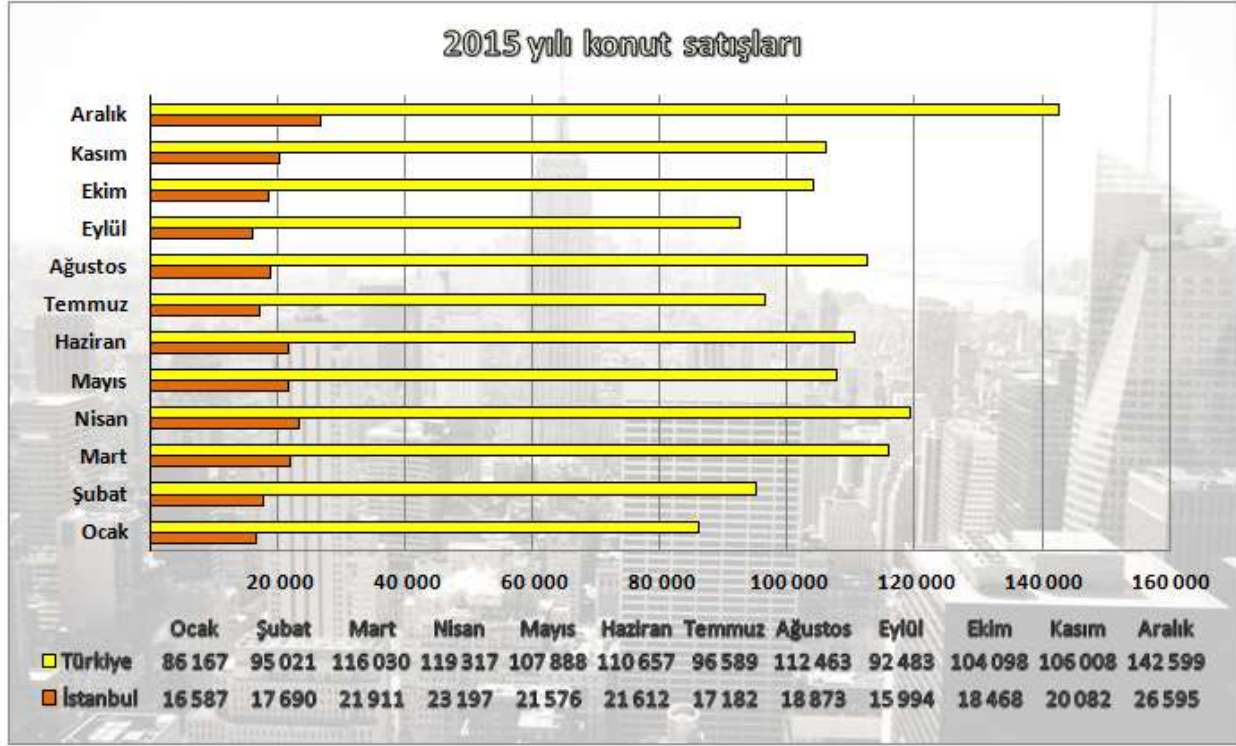


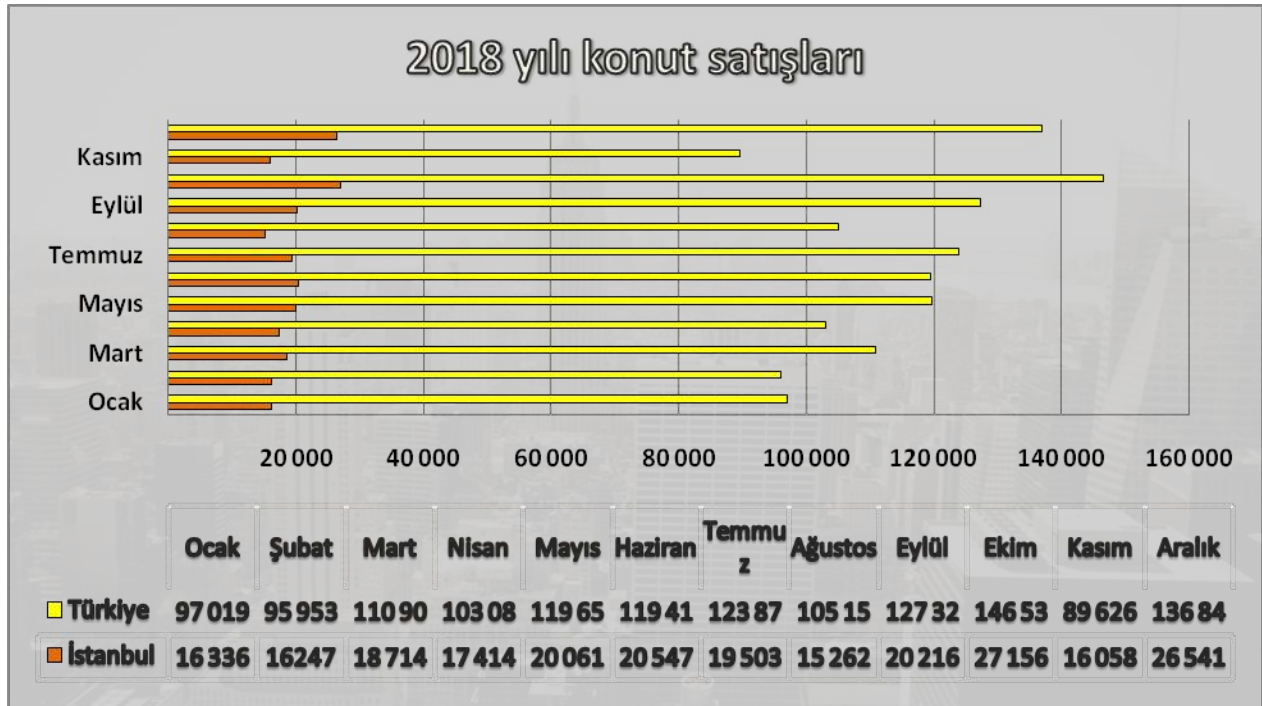
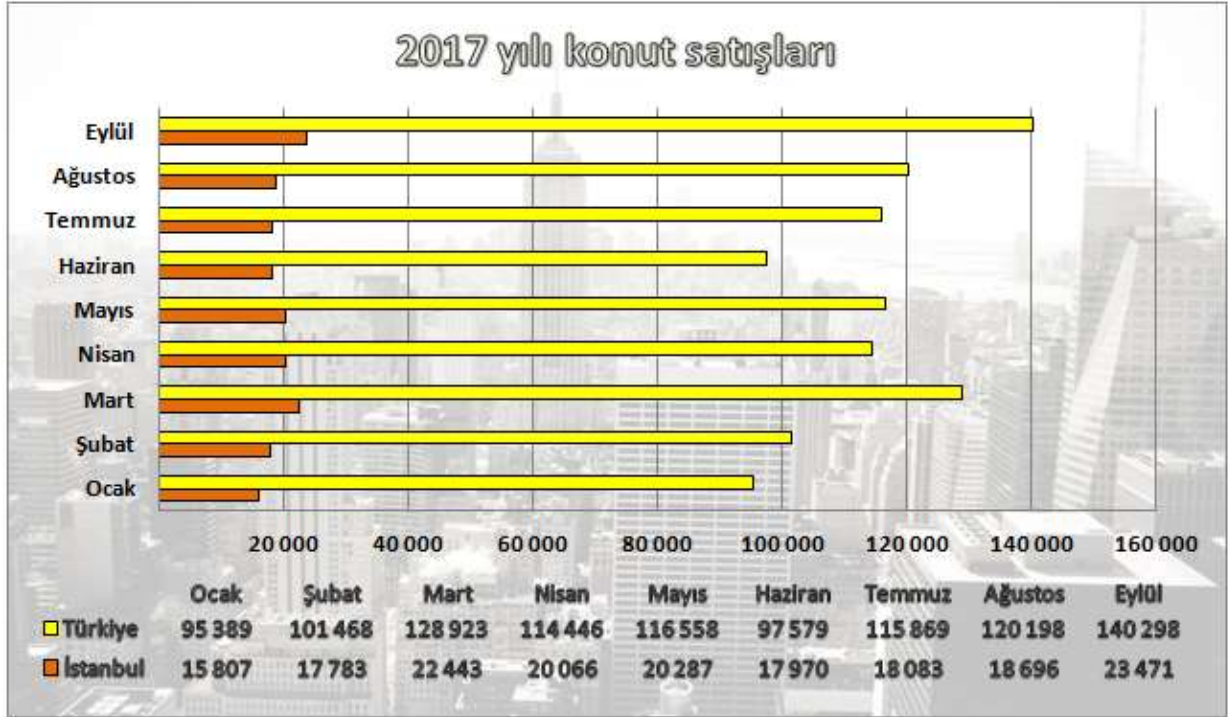


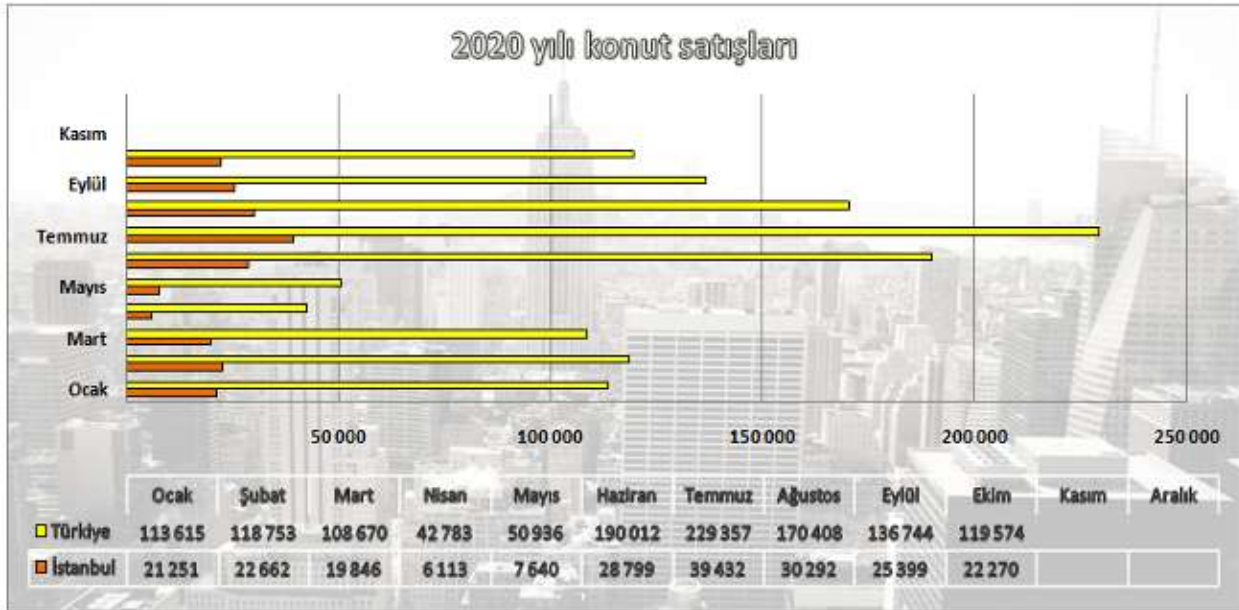
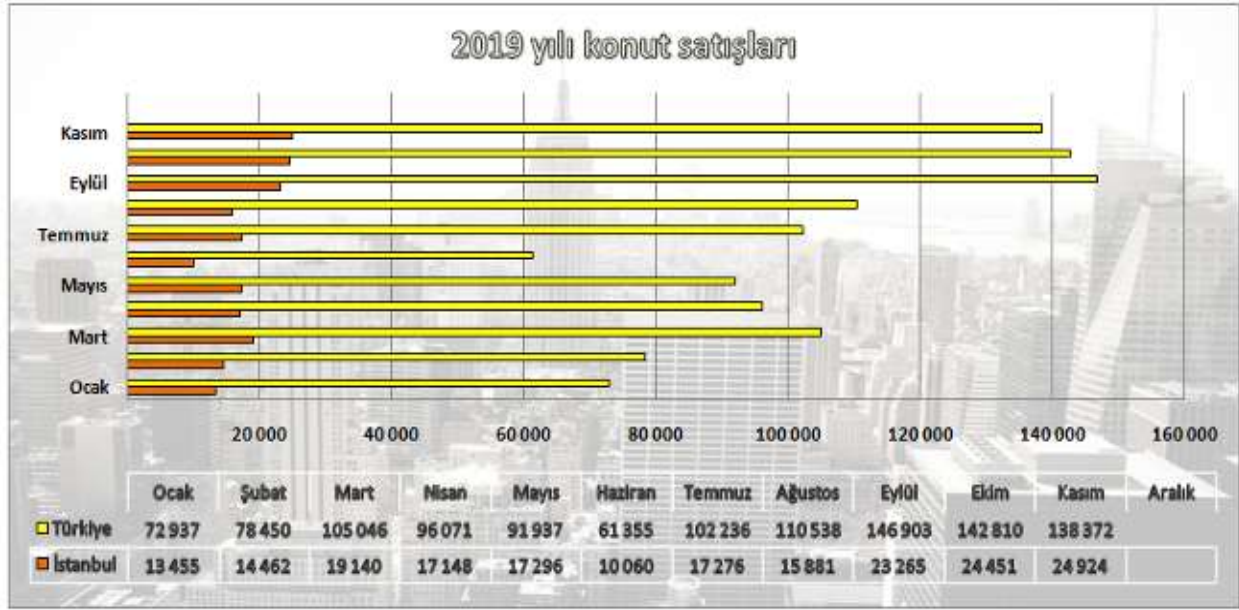
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak: TÜİK









Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

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

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

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

Rapora konu arsaların da dahil olduğu Sinpaş Finansşehir projesi yeni ve nitelikli projelerin geliştirilmekte olduğu bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. AÇIKLAMALAR

Parsellerin Fiziki Özellikleri:

- Rapora konu parsellerin yüzölçümleri aşağıda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
2432	5	5918,68
2432	6	5210,90
2432	7	5336,94
2432	8	6.187,41
2434	2	7.272,30
2435	5	6.059,59
2435	15	5.000,00
2437	3	1.179,41
2433	4	3.807,35
2433	5	1.983,19
2433	6	2.821,16
2433	7	718,24
TOPLAM		51.495,17

2432 ada 5 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Biçim olarak amorf bir geometrik yapıdadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- İmar planına göre Cevahir Caddesi'ne yaklaşık 40 m. cephesi bulunmaktadır.

2432 ada 6 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Biçim olarak dörtgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- İmar planına göre köşe parsel konumlu olup Diriliş Caddesi'ne ve Yahya Kemal Caddesi'ne 70'er m. cepheleri bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.

2432 ada 7 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- İmar planına göre Yahya Kemal Caddesi'ne yaklaşık 125 m. cephesi bulunmaktadır.
- Biçim olarak yamuğa benzer bir geometrik yapıdadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.

2432 ada 8 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Biçim olarak amorf bir geometrik yapıdadır.
- İmar planına göre Ankara Caddesi'ne yaklaşık 140 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.

2434 ada 2 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Biçim olarak dörtgen şeklindedir.
- Yahya Kemal Caddesi'ne yaklaşık 130 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Parelın bir kısmının üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

2435 ada 5 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Amorf bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Yahya Kemal Caddesi'ne yaklaşık 120 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Parelın küçük bir bölümünün üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

2435 ada 15 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Amorf bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Prof. Hayrettin Karaman Caddesi'ne yaklaşık 150 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.

2437 ada 3 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Amorf bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Prof. Hasan Küçük Caddesi'ne yaklaşık 45 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.

2433 ada 4 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Amorf bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Yahya Kemal Caddesi'ne yaklaşık 50 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Parselin bir kısmının üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

2433 ada 5 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Dörtgen bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Yahya Kemal Caddesi'ne yaklaşık 30 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Parselin bir kısmının üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

2433 ada 6 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Amorf bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Yahya Kemal Caddesi'ne yaklaşık 70 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Parselin bir kısmının üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

2433 ada 7 parsel:

- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Dörtgene benzer bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Yahya Kemal Caddesi'ne yaklaşık 40 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.



Parsellerin Uydu Fotoğrafi Üzerinden Görünümleri

- Bölgede altyapı büyük ölçüde tamamlanmış olup şantiye çalışmalarından dolayı bazı yolların asfaltlama çalışmaları devam etmektedir.
- Ulaşım altyapısı açısından bölgeye yapılacak metro istasyonunun çalışmaları devam etmektedir.
- Parsellerin bazıları üzerinde apartman yapıları ve Finans Şehir şantiyesine ait geçici yapılar bulunmakta olup şantiye yapıları ruhsata tabi olmadığından, diğer yapılar ise ruhsatsız olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Rapor konusu 2433 ada 4, 5, 6 ve 7 nolu parseller kamu alanı olduğundan "zor satılabilir", diğer parseller ise "satılabilir" olarak değerlendirilmiştir.

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)

2433 ada 4, 5, 6 ve 7 nolu parseller kamusal nitelikli olduklarından mevcut imar planına göre taşınmazların kamulaştırılmasından başkaca bir kullanımı bulunmamaktadır. Diğer parseller üzerinde ise imar planlarında belirtilen lejantlara uygun şekilde projeler geliştirilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Uygun konumları- Ulaşım imkânlarının kolaylığı- Metro istasyonun yakınında konumlu olmaları- Kamusal alanda kalmayan parsellerin mevcut imar durumu- TEM Otoyoluna yakınlıkları- Her türlü ulaşım ve altyapı imkanlarına sahip olmaları- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları- Parsellerin cadde ve imar yollarına cephelerinin bulunması- Yapılaşmaya uygun büyüklükte olmaları	<ul style="list-style-type: none">- İmalatlara henüz başlanmamış olması- Yapı ruhsatlarının henüz alınmamış olması
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Finans merkezinin tamamlanmasıyla bölgede yaşanabilecek talep artışı- Projenin yakınında metro istasyonunun bulunacak olması	<ul style="list-style-type: none">- 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 esasları ve varsayılan kullanımları,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) 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 görülmele 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da 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 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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

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 görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

17. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi

- Altbölümler Geliştirme Tekniği

17.1. 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.

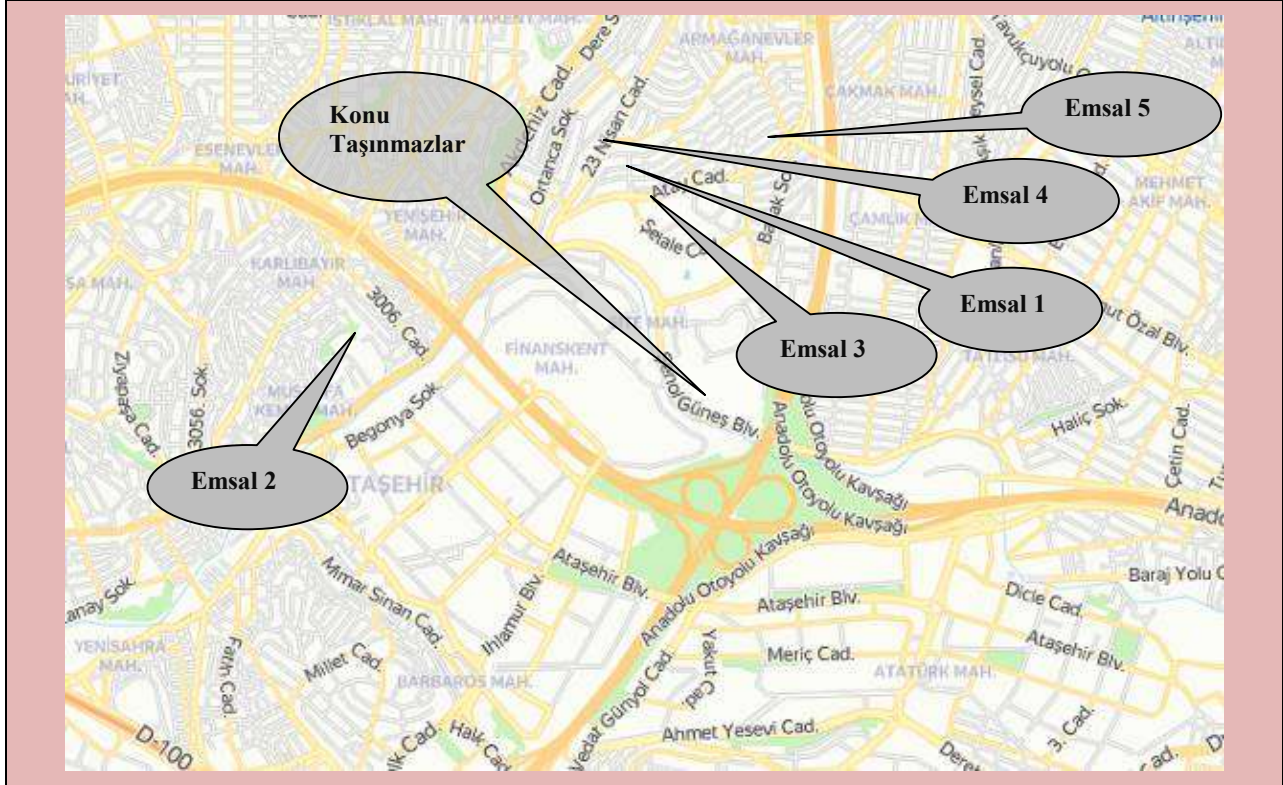
Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

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

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi – Satılık Arsa

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

Arsa Piyasası Araştırması:

Emsallerde pazarlık payı olarak %10-15 oranında düzeltme yapılmıştır. Raporu konu parseller Finans Şehir bünyesinde yer aldığından emsallerin hepsinden daha iyidir. Yapılaşma hakkı olarak da rapor konusu parseller emsallerden daha iyidir. Parsel büyüklüğünden dolayı daha küçük yüzölçümlü olan parsellere kıyasla negatif yönde düzeltme yapılmıştır. Yanı sıra rapor konusu parsellerde henüz ruhsat alınmadığından hesaplanan bu birim değer üzerinden % 20 indirim yapılmış olup konut alanı imarına sahip olanların birim değeri **8.300 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Emsal analizi konut imarlı parseller için yapılmış olup buna göre ticari imarlı parseller için % 10 mertebesinde artış yapılmış ve birim değeri için **9.100 TL/m²** kıymet takdir edilmiştir.

Kamusal alanda kalan parseller (2433 ada, 4-5-6-7 parseller) için ise ilgili yıla esas rayiç bedellerinden düşük bedellerle kamulaştırılmayacaklarından 2020 yılı için emlak vergisi beyannamesine esas rayiç bedellerinin bir miktar üzerinde bir değer takdir edilmiştir. Bu tür parseller emlak piyasasında imarlı olan parsellerden daha düşük ancak emlak rayiç bedelinin genellikle üzerinde el değiştirmektedir. Raporu konu parsellerin 2020 yılı emlak vergisi beyannamesine esas birim rayiç bedeli 1.357,20 TL/m² dir. Taşınmazlar için m² birim satış bedeli olarak **1.900,-TL/m²** takdir edilmiştir.

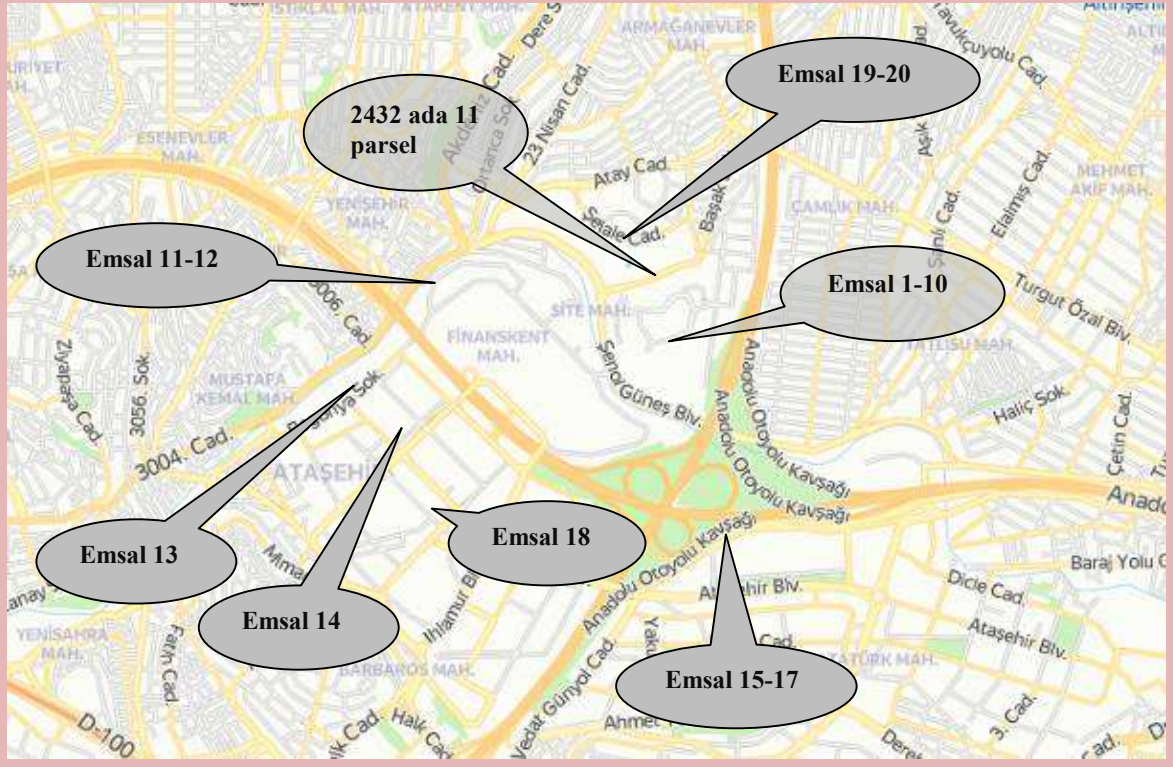
Sinpaş Finans Şehir Satılık Konut Emsalleri:

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

Satılık Konut Emsalleri:

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

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi – Satılık Konut

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

Satılık Konut Piyasası Araştırması:

Emsaller parsel yakınındaki projelerden ve çevredeki binalardan seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır. Emsal analizinden hareketle konut birim satış bedeli **11.550 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Satılık Ticari Emsaller

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

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

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

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

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 542 437 31 86

Sarphan Finanspark'da yer alan 72 m² kullanım alanlı 1+0 ofis 1.150.000,-TL bedelle satılıktır. (15.972,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 555 525 08 82

Sarphan Finanspark'da yer alan 90 m² kullanım alanlı ofis 1.650.000,-TL bedelle satılıktır. (18.333,-TL/m²)

5-Emsal: MAL SAHİBİ- SATILIK - 539 567 60 16

Site Mahallesi'nde taşınmaza yakın mesafede yer alan 3 yıllık binada konumlu 100 m² kullanım alanlı 1+1 ofis 900.000,-TL bedelle satılıktır. (9.000,-TL/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ- SATILIK - 216 688 32 32

Varyap Meridian Grand Towerda yer alan 180 m² kullanım alanlı 1+1 ofis 3.080.000,-TL bedelle satılıktır. (17.111,-TL/m²)

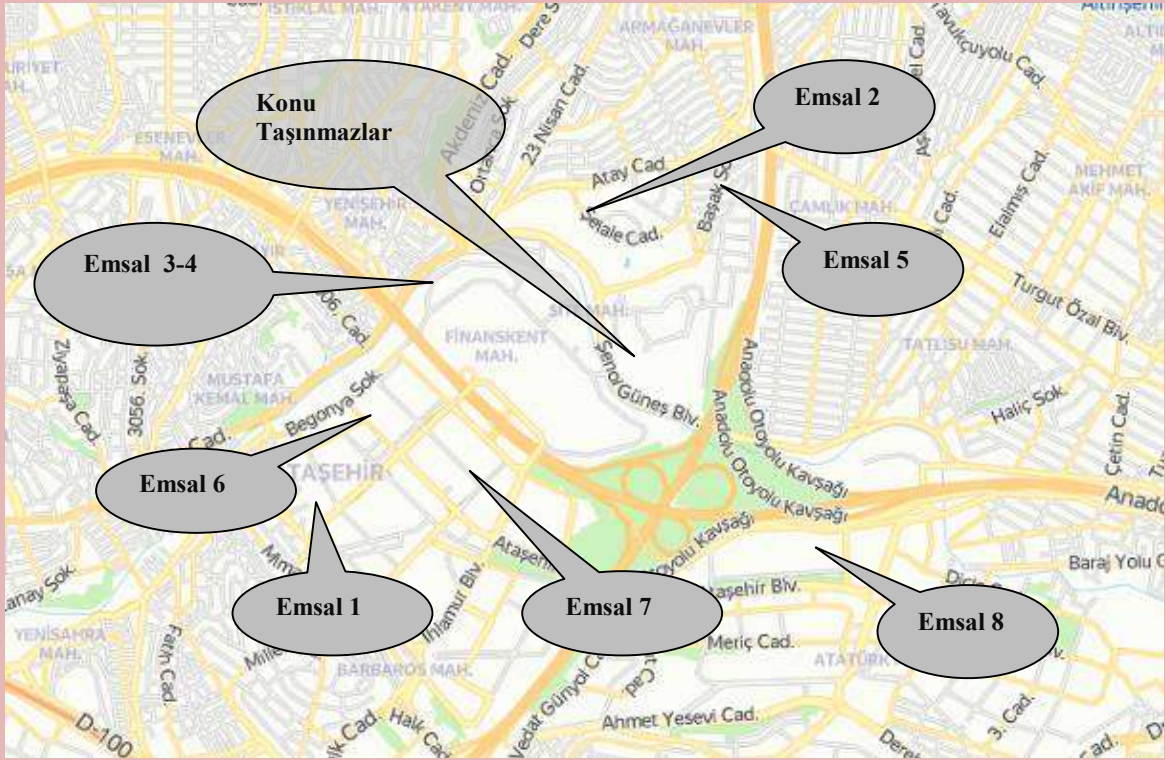
7-Emsal: EMLAK OFİSİ- SATILIK - 532 666 49 53

Uphill Towers da yer alan 119 m² kullanım alanlı 2+1 ofis 1.125.000,-TL bedelle satılıktır. (9.453,-TL/m²)

8-Emsal: EMLAK OFİSİ- SATILIK - 532 666 49 53

Metropol İstanbul da yer alan 75 m² kullanım alanlı 1+1 ofis 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (13.333,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Ticari Emsaller):



Emsal Analizi – Ticari

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
					Yeni Yapı		Sınpaş Finans Şehir			13.100
Emsal 1	19.635	-15%	713	0%	Benzer	0%	Daha İyi	-25%	-40%	11.781
Emsal 2	6.083	-15%	120	0%	Daha Kötü	10%	Daha Kötü	10%	5%	6.387
Emsal 3	15.972	-15%	210	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	15.972
Emsal 4	18.333	-15%	713	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	22.289
Emsal 5	9.000	-15%	120	0%	Daha Kötü	5%	Daha Kötü	15%	5%	9.000
Emsal 6	17.111	-15%	713	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	14.544
Emsal 7	9.453	-15%	120	0%	Daha Eski	5%	Daha Eski	5%	-5%	8.980
Emsal 8	13.333	-15%	210	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	15.972

Satılık Ticari Piyasası Araştırması:

Bölgede yer alan benzer projelerde yapılan incelemede satılık ticari ünite fiyatlarının (m2 birim) 6.000,-TL-18.000,-TL aralığında yer aldığı görülmüştür. Emsal analizinde konum, bina yaşı, proje özellikleri, reklam kabiliyeti, depo-açık alan kullanımları ve şerefiyesine göre düzeltmeler yapılmıştır. Emsal analizinden hareketle ticari birim satış bedeli **13.100 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

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

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SİNPAŞ GYO HİSSESİNE TEKABÜL EDEN ARSA ALANI	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	SİNPAŞ GYO HİSSESİNİN DEĞERİ
2432	5	5.918,68	3.173,79	8.300	26.340.000
2432	6	5.210,90	3.822,93	8.300	31.730.000
2432	7	5.336,94	3.192,03	8.300	26.495.000
2432	8	6.187,41	4.020,63	8.300	33.370.000
2434	2	7.272,30	5.155,15	8.300	42.785.000
2435	5	6.059,59	3.517,81	8.300	29.200.000
2435	15	5.000,00	4.526,42	8.300	37.570.000
2437	3	1.179,41	970,67	9.100	8.835.000
2433	4	3.807,35	3.776,56	1.900	7.175.000
2433	5	1.983,19	1.189,38	1.900	2.260.000
2433	6	2.821,16	1.326,38	1.900	2.520.000
2433	7	718,24	569,04	1.900	1.080.000
TOPLAM		51.495,17	35.240,79		249.360.000

17.2. 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.

İmarlı 8 Adet Parsel İçin Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

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

Toplam İnşaat Alanı:

Parsellerin yapılaşma haklarına göre hesaplanan emsal alanları, satılabilir alanları ve toplam inşaat alanları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL	EMSAL ALANI	SATILABİLİR ALAN	SATILABİLİR KONUT ALANI	SATILABİLİR TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
2432	5	5918,68	1,5	8.878,02	11.097,53	10.265,21	832,31	11.985,33
2432	6	5210,9	1,5	7.816,35	9.770,44	9.037,65	732,78	10.552,07
2432	7	5336,94	1,5	8.005,41	10.006,76	9.256,26	750,51	10.807,30
2432	8	6.187,41	1,5	9.281,12	11.601,39	10.731,29	870,10	12.529,51
2434	2	7.272,30	1,5	10.908,45	13.635,56	12.612,90	1.022,67	14.726,41
2435	5	6.059,59	1,5	9.089,39	11.361,73	10.509,60	852,13	12.270,67
2435	15	5.000,00	1,5	7.500,00	9.375,00	8.671,88	703,13	10.125,00
2437	3	1.179,41	1,5	1.769,12	2.211,39	0,00	2.211,39	2.388,31
TOPLAM		42.165		63.247,85	79.059,81	71.084,78	7.975,02	85.384,59

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların 2021 yılı için ortalama 11.550,-TL/m² birim fiyat ile Ticari ünitelerin ise 13.100 TL/m² bedelle satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Taşınmazların 2021 yılında %30'unun, 2022 yılında %30, 2023 yılında %20, 2024 yılında ise geri kalan %20'sinin satılacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Konu parseldeki proje inşaatının %20'lik kısmının 2021 yılında, %30'luk kısmının 2022 yılında, %30 luk kısmının 2023 yılında, geri kalan %20'lik kısmının ise 2024 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

İnşa edilecek yapılar için m² birim maliyet bedeli olarak 2020 yılı yapı yaklaşık maliyetleri alınmıştır. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. 2021 yılı için % 15 mertebesinde, 2022 ve 2023 yılları için ise %10, 2024 yılı için ise %8 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

YAPI SINIFI	2020 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyeti (TL)	Yapı Alanı (m2)	Toplam Maliyet (TL)	Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. (%20) dahil maliyet	Toplam Maliyet	2021 Yılı İnşaat Maliyeti	2022 Yılı İnşaat Maliyeti	2023 Yılı İnşaat Maliyeti	2024 Yılı İnşaat Maliyeti
4C	2000	85.384,59	170.769.180	204.923.016	204.923.016	47.132.294	77.768.285	85.545.113	61.592.481

Girişimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %25 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 66'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere proje arsalarının değeri yaklaşık **440.325.000,-TL** olarak bulunmuştur. Parsellerdeki SİNPAŞ GYO A.Ş.'ne ait hisselerin toplam değeri **242.650.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

FİNANS ŞEHİR 8 ADET PARSEL

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	51.495,17
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	83.384,59
İnşaatın Süresi	4 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	71.085
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m ²)	7.975

2021 2022 2023 2024 2025 2026

Satış Varsayımları

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	11.550	12.936	14.230	15.653	16.905	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	821.029.209	919.552.714	1.011.507.985	1.112.658.784	1.201.671.487	
Satış Oranı	30%	30%	20%	20%	0%	

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	13.100	14.672	16.139	17.753	19.173	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	104.472.762	117.009.493	128.710.443	141.581.487	152.908.006	
Satış Oranı	30%	30%	20%	20%	0%	

0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%
--------------------------------	-----	-----	-----	----	----	----

Reel İskonto Oranı	20%	18%	18%	16%	16%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39

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

Konut Satış Gelirleri 246.308.763 275.865.814 202.301.597 222.531.757 0 0

Satış Oranı	30%	30%	20%	20%	0%	
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	80%	100%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	821.029.209	919.552.714	1.011.507.985	1.112.658.784	1.201.671.487	
Yıllık Satış Geliri (TL)	246.308.763	275.865.814	202.301.597	222.531.757	0	

Ticari Ünite Satış Gelirleri 31.341.829 35.102.848 25.742.089 28.316.297 0 0

Satış Oranı	30%	30%	20%	20%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	30%	60%	80%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	104.472.762	117.009.493	128.710.443	141.581.487	152.908.006	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	31.341.829	35.102.848	25.742.089	28.316.297	0	0

İnşaat Harcamaları 47.132.294 77.768.285 85.545.113 61.592.481

Serbest Nakit Akımı 230.518.298 233.200.378 142.498.573 189.255.573 0 0

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 210.433.453 178.898.624 92.641.645 105.165.774 0 0

..12/2020 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	587.100.000
Girişimci Karı (%25) Düşülmüş Arsa Değeri (TL)	440.325.000
SİNPAŞ GYO Hissesi Değeri (TL) (28.379,43 m ²)	242.650.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan arsa değerleri birbirinden farklıdır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI (İMARLI 8 ADET PARSEL)	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	236.325.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	242.650.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre arsa değeri **236.325.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Kamusal parsellerin değer takdirinde tek yöntem kullanılabilmiştir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı altında emlak rayiç bedellerinin üzerinde olmak üzere değer takdiri yapılmıştır. Buna göre 2433 ada, 4, 5, 6 ve 7 nolu parsellerin toplam değeri **13.035.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Buna göre taşınmazların toplam değeri **249.360.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

Taşınmazlar ruhsatlı proje niteliğinde olmadığından proje değeri analizi yapılmamıştır.

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 ya da hasılat paylaşımına yönelik olarak tarafımıza herhangi bir sözleşme sunulmamıştır. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, arsa niteliğinde olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

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

Rapora konu parsellerin hisseleri 2014, 2018, 2019 ve 2020 yılları içerisinde parçalı olarak alınmış olup herhangi bir yapı ruhsatı alınmamıştır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı 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) bendi:

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.

Taşınmazın gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **12 adet parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **SİNPAŞ GYO mülkiyetindeki parsel hisselerinin toplam değeri için,**

249.360.000,-TL (İkiyüzkırkdokuzmilyonüçyüzaltmışbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

(249.360.000,-TL ÷ 7,4194 TL/USD (*) ≅ **33.609.000,-USD**)

(246.360.000,-TL ÷ 9,1164 TL/Euro (*) ≅ **27.024.000,-Euro**)

(*) 30.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,1164 TL; 1,- USD = 7,4194 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsaların KDV dahil (%18) değeri 294.244.800,-TL'dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2021

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2020)

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

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Tapu Suretleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)