

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 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ümraniye / İSTANBUL

(1 Adet Parsel – Hasılat Paylaşım Oranı)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2021/348

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU.....	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	14
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	14
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	16
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	16
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	19
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	19
12.2.2.	ÜMRANİYE İLÇESİ:.....	22
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	23
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	25
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	30
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	38
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	38
13.	AÇIKLAMALAR.....	39
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	40
15.	DEĞERLENDİRME.....	40

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	41
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	41
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI.....	43
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI.....	44
17.	FİYATLANDIRMA	45
17.1.	ARSA DEĞERİ.....	46
17.2.	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	50
17.3.	HASILAT PAYLAŞIM ORANI.....	51
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	52
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	52
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	52
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	52
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	52
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.....	52
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	52
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	52
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	53
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	53
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	53
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	53
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	53
19.	SONUÇ.....	54

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mah., Ankara Caddesi, 2432 ada 11 nolu parsel Ümraniye/ İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞME	30 Mart 2021 tarih ve 1189 - 2021/021 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	01 Nisan 2021
RAPOR TARİHİ	02 Nisan 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, 2432 ada 11 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsa üzerinde planlanan projenin Sinpaş GYO lehine hasılat paylaşım oranının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİYLE DEĞERLENDİRİLMESİ DURUMUNDAKİ SİNPAŞ GYO HASILAT PAYLAŞIM ORANI	% 40,05
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)


COTER GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Nispetiye Merkez Kat: 2
34191 Acıbadem - Beşiktaş / İSTANBUL
Kudriye V.D. 603 031 8479
T.C. Sic. No: 342757690336

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Finanskent Mah., Ankara Caddesi, 2432 ada 11 nolu parsel <u>Ümraniye/ İstanbul</u>								
DAYANAK SÖZLEŞME	30 Mart 2021 tarih ve 1189 - 2021/021 no ile								
MÜŞTERİ NO	1189								
RAPOR NO	2021/348								
DEĞERLEME TARİHİ	01 Nisan 2021								
RAPOR TARİHİ	02 Nisan 2021								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen arsa üzerinde planlanan projenin Sinpaş GYO lehine hasılat paylaşım oranının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	<table border="1"><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>06.01.2021</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2020/1128</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>238.840.000</td></tr></table>	RAPOR TARİHİ	06.01.2021	RAPOR NUMARASI	2020/1128	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	238.840.000
RAPOR TARİHİ	06.01.2021								
RAPOR NUMARASI	2020/1128								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Engin AKDENİZ (403030) Kıvanç KILVAN (400114)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	238.840.000								

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 gayrimenkul üzerinde planlanan projenin Sinpaş GYO lehine hasılat paylaşım oranının 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 gayrimenkul üzerinde planlanan projenin Sinpaş GYO lehine hasılat paylaşım oranının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Ümraniye
MAHALLESİ	Finanskent
PAFTA NO	F22d23d3d2432
ADA NO	2432
PARSEL NO	11
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	22.965,43 m ²
YEVMIYE NO	34762
CİLT NO	1
SAHİFE NO	51
TAPU TARİHİ	01.11.2019

10.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 16.11.2020 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Rehinler Bölümü:

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

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup Sinpaş GYO'nun bu husustaki yazıları rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve

gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

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

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

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

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

H_{max}: Serbest

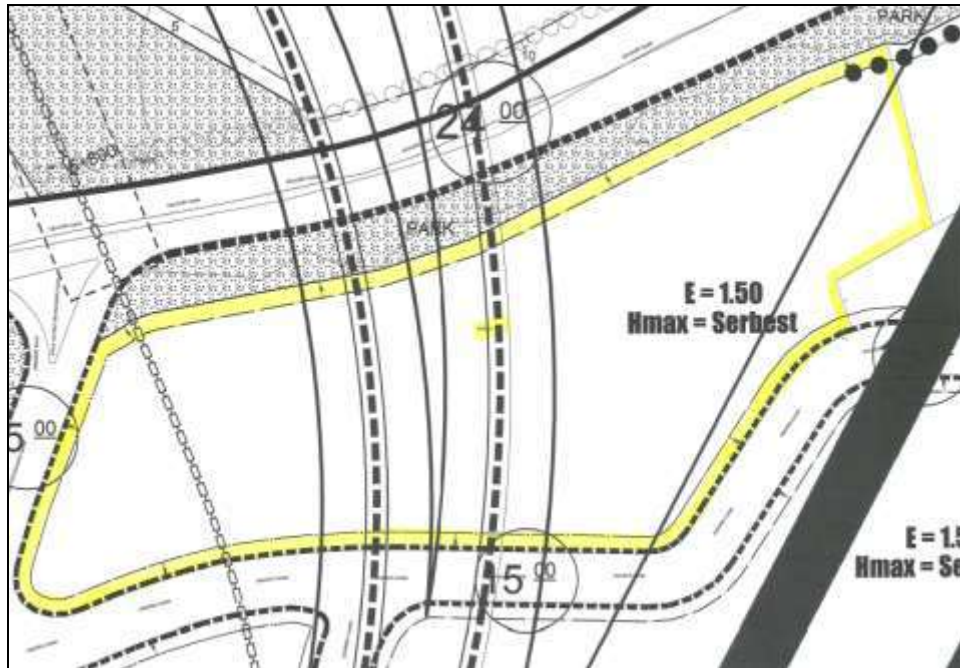
İnşaat Nizamı: Ayrık

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

Plan Notları:

- Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planlama alanı bütününde imar 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 kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
- İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İSKİ) görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Planlama alanı bütününde jeolojik-jeoteknik etüt yapılarak uygulama yapılacaktır.
- Konut ve ticaret alanlarında e=1.50 ve h_{max}=serbesttir.
- Mevcut binaların bulunduğu alanlarda minimumu parsel büyüklüğü 1500 m², diğer alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir.
- Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; ancak İstanbul İmar Yönetmeliği’nde belirtilen koşullara haiz yapıların avan proje onayları i.b.b tarafından yapılacaktır.

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



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

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

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

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

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)

Yapı denetim faaliyetleri Çırağan Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülecektir.

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

Üsküdar/İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

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

11.5.2.Belediye Bilgileri

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Proje inşasına henüz başlanmamıştır.

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

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

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

Projede ruhsat alınmış olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

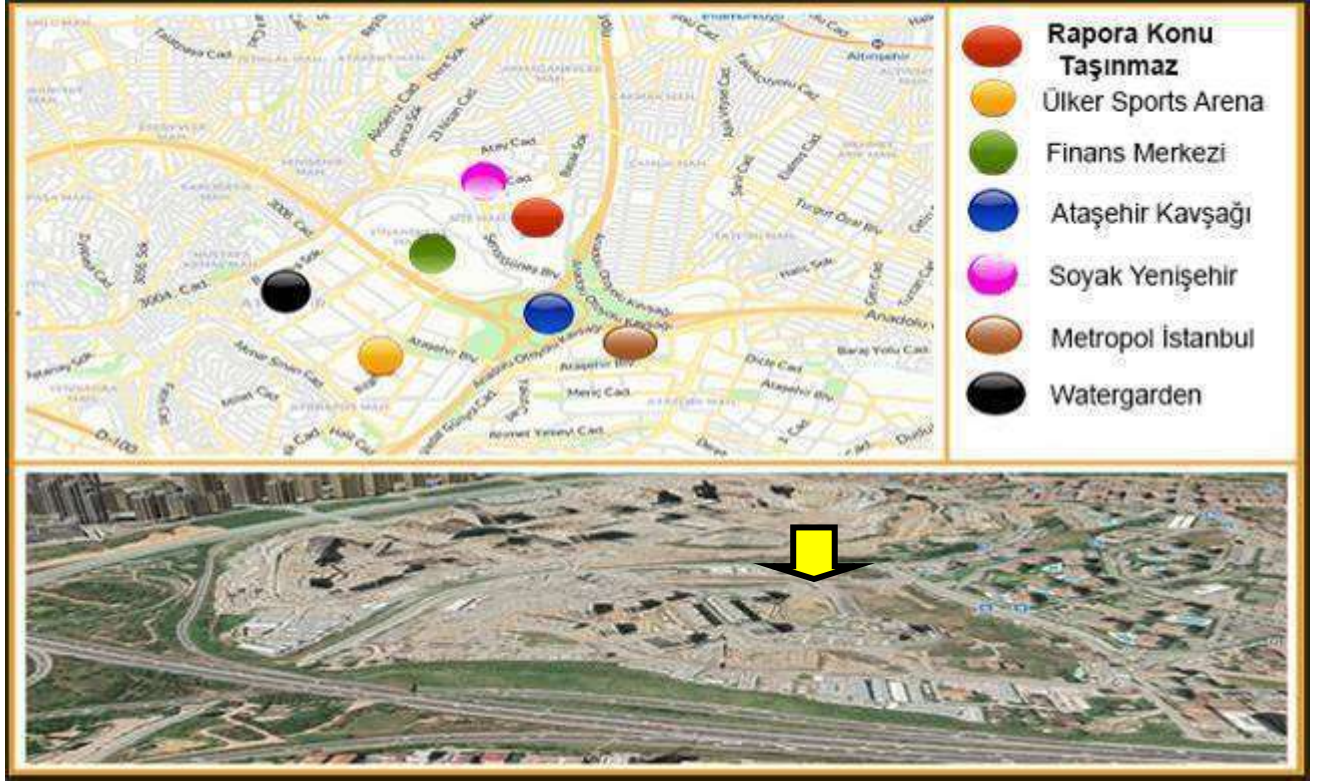
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, Ankara Caddesi üzerinde konumlu olan 2432 ada 11 nolu parseldir.

Taşınmaz O-4 Otoyolu'nun kuzeyinde yer almakta olup halihazırda inşa halinde olan Ataşehir Finans Merkezi Kompleksi'nin yakınında konumlanmaktadır. İnşaatı devam eden Finans Merkezi'nde BDDK, Ziraat Bankası, İş Bankası, Halk Bankası, Vakıfbank gibi kuruluşların genel merkezleri ve TCMB binası bulunacaktır. Bölge ağırlıklı olarak konut yerleşimi olarak gelişmiş olup Sinpaş Finansşehir adasının kuzeyinde Soyak Yenişehir bünyesindeki Kibele Evler, Manolya Evleri ve Bambu Evleri etaplar ve Siteler Mahallesi bünyesindeki bitişik ve 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 inşası devam eden metro durağı sebebiyle önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmaları ve özellikle Finans Merkezinin etkisiyle yeni bir çehreye kavuşmaktadır. Ayrıca düzenli kentleşmenin önemli bir örneği olan Ataşehir'e olan yakınlığı da önem taşımaktadır.

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

Taşınmaz Şenol Güneş Bulvarı'na 800 m., Ataşehir Belediyesi'ne 1,6 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 9,5 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise yaklaşık 12 km. mesafededir.



Konum Krokisi /Uydu Fotoğrafi

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

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

2019 yılı itibariyle nüfusu 15.519.267 kişidir.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

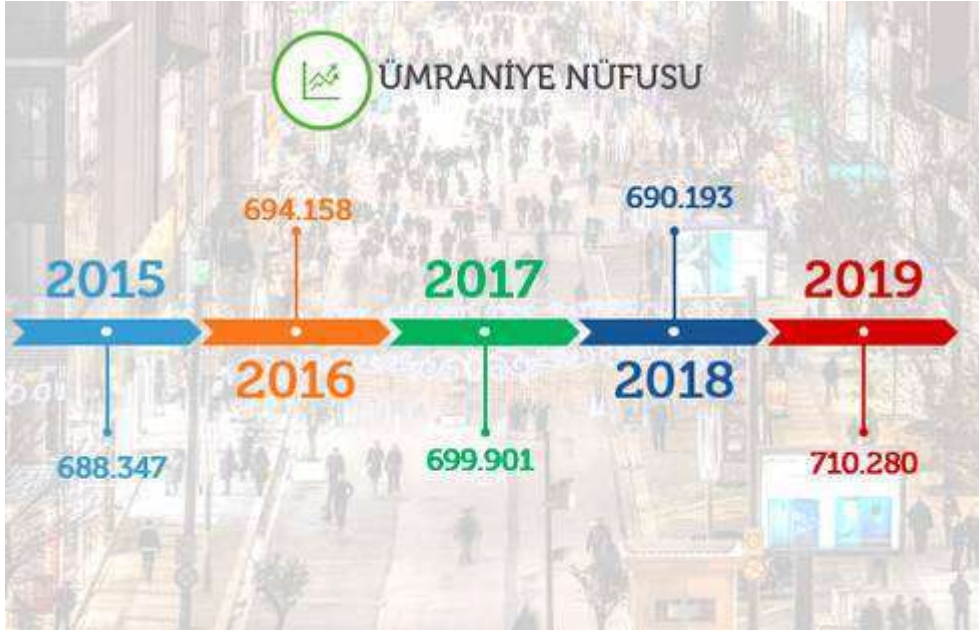
İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul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

12.2.2. Ümraniye İlçesi:

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

1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edildikten sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. 1963 yılında Ümraniye'de belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'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 hasıllattaki 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 hastalığının etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

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

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

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

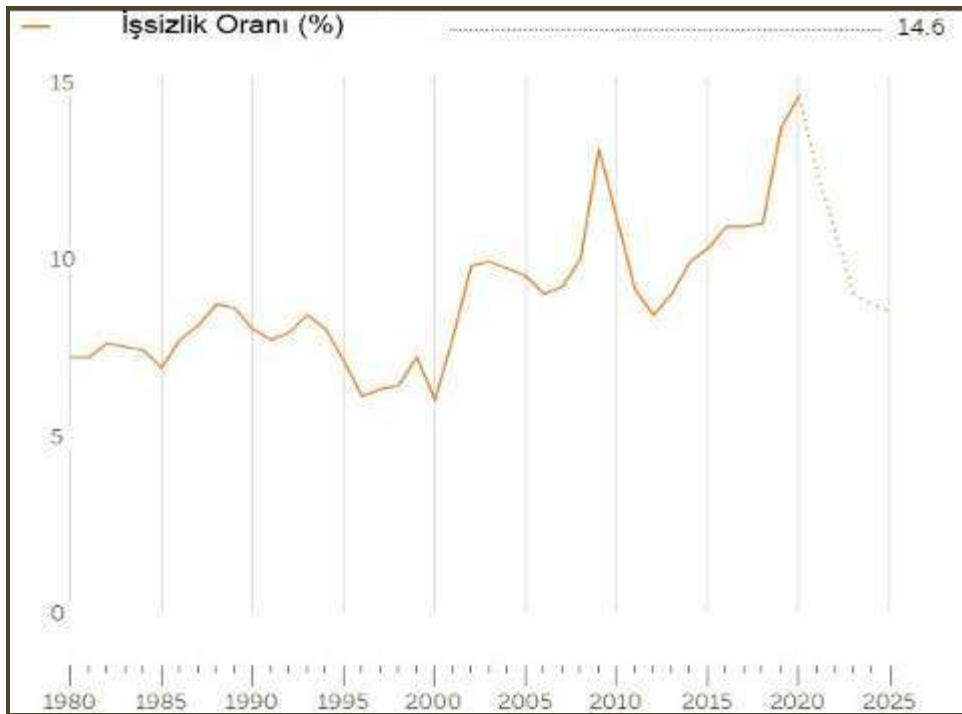
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

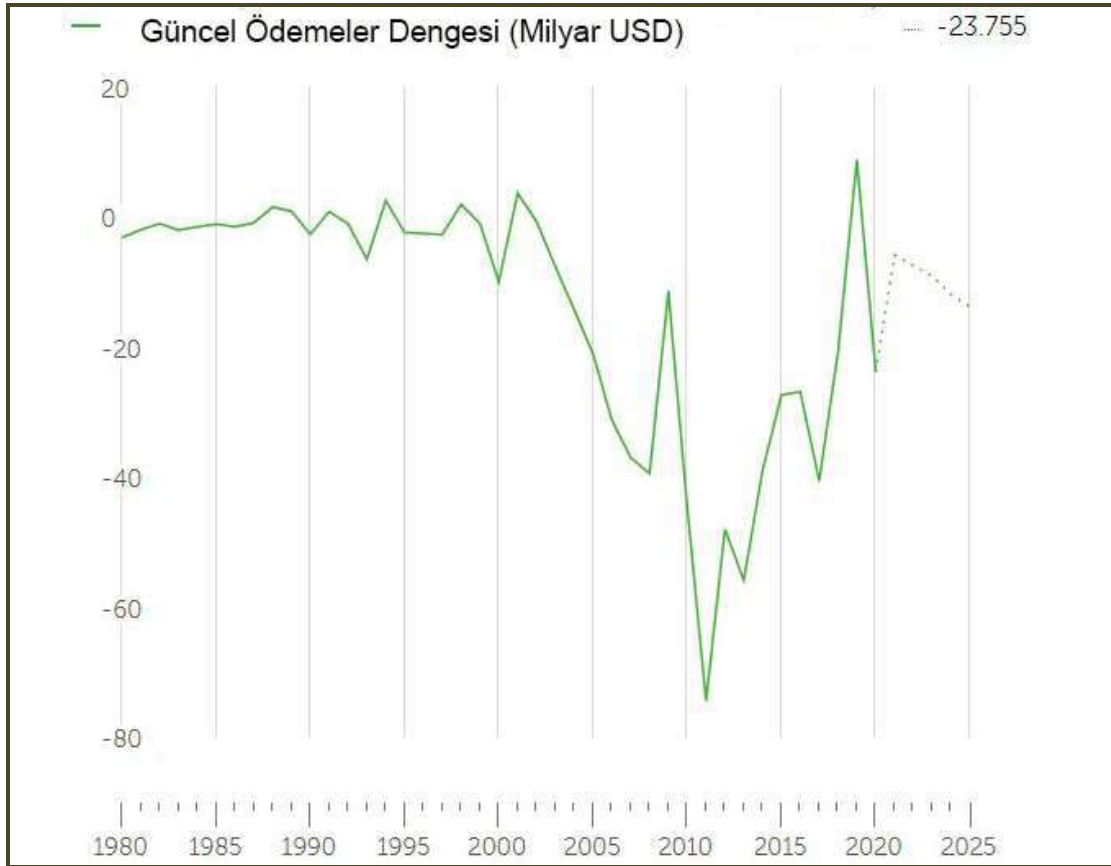
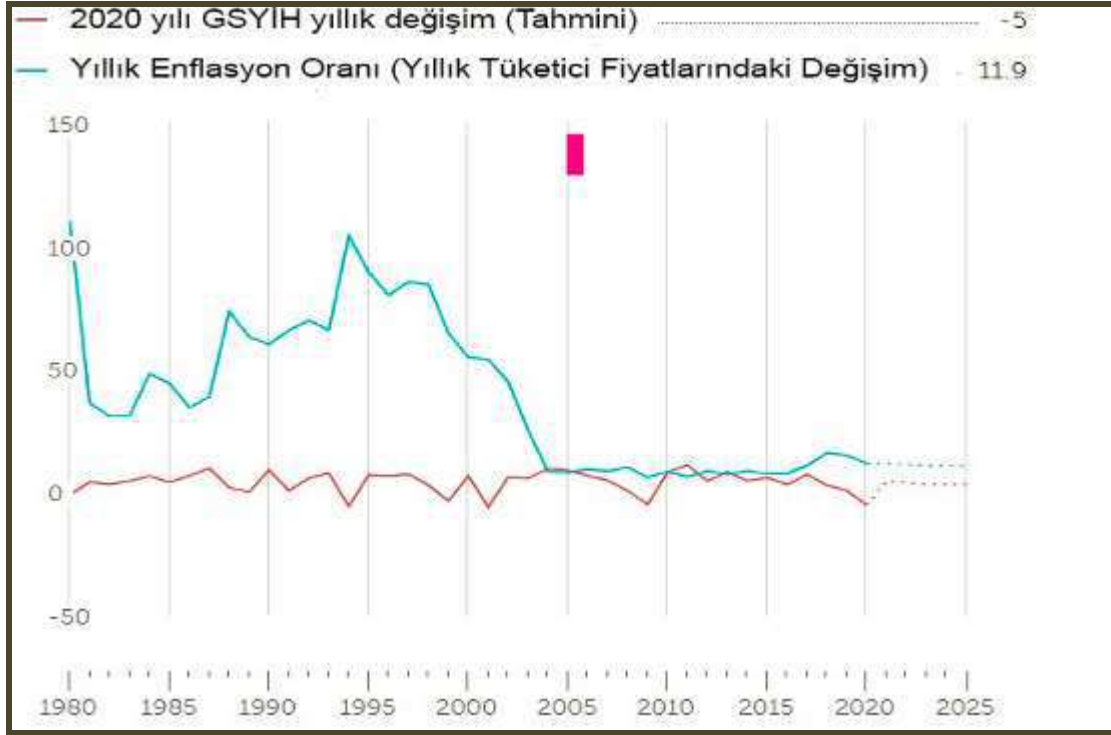
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına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

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

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

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

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

Kaynak: TÜİK, TCMB

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

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

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



Kaynak: TÜİK

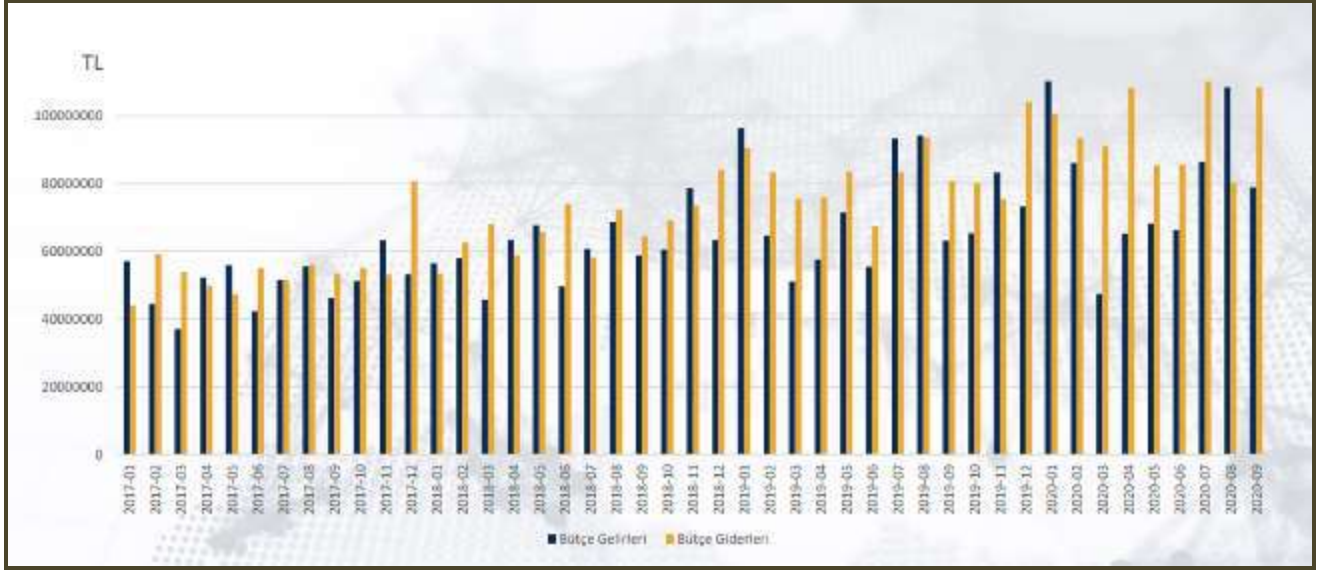
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

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

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

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

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



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

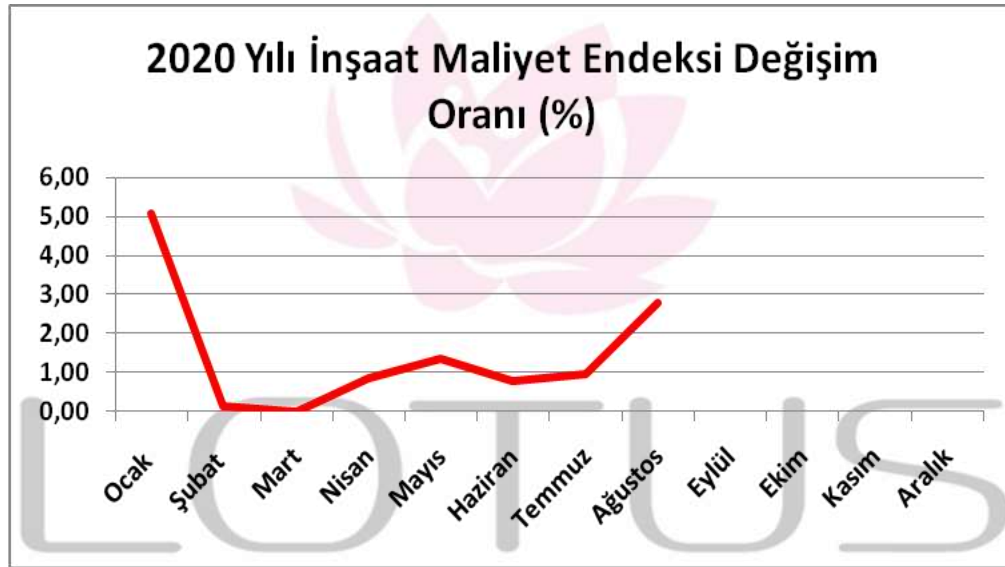
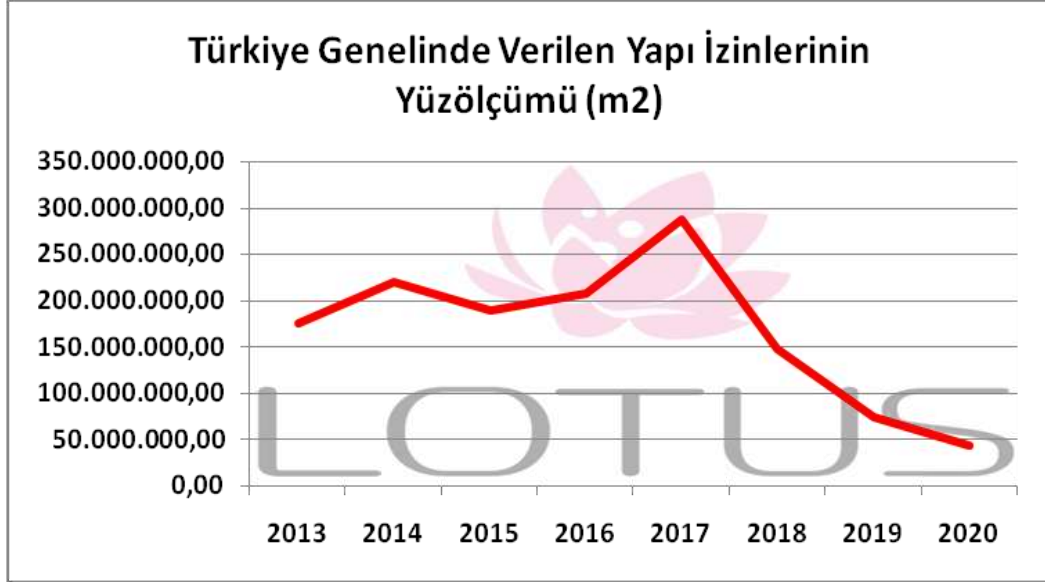
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

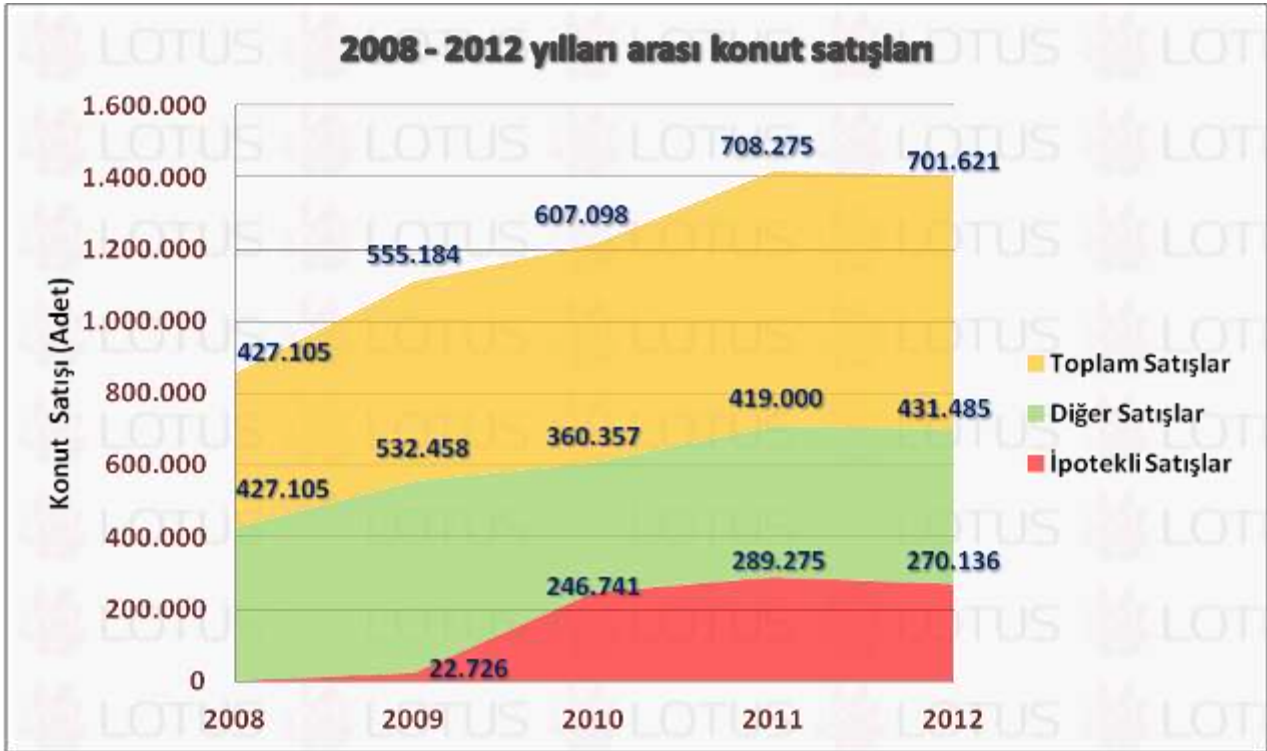
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve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

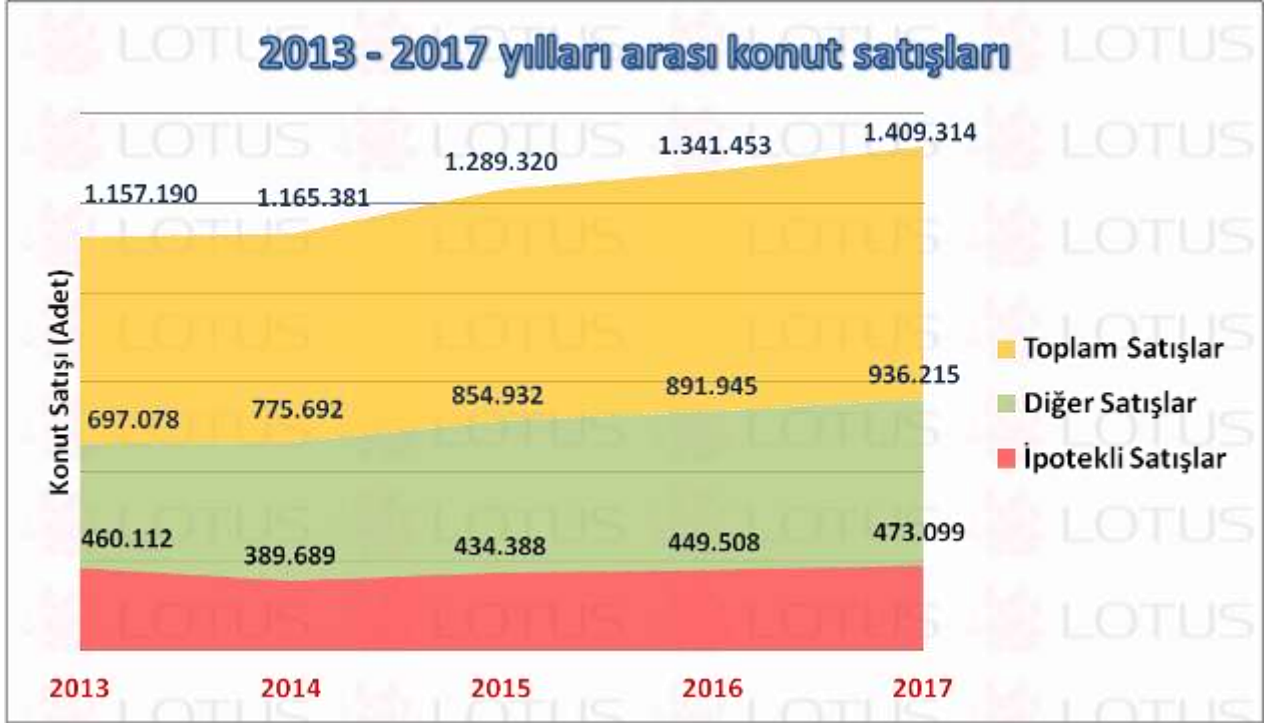


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

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.

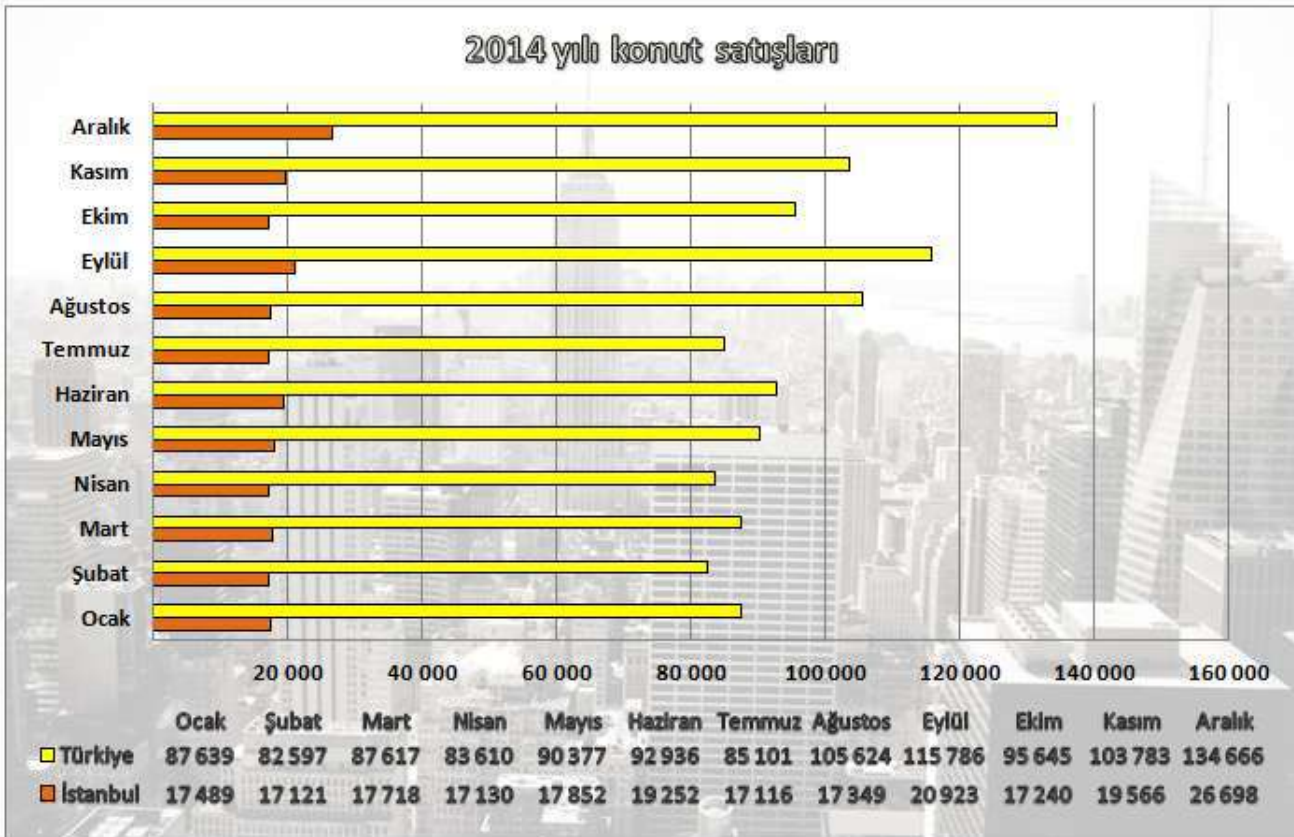
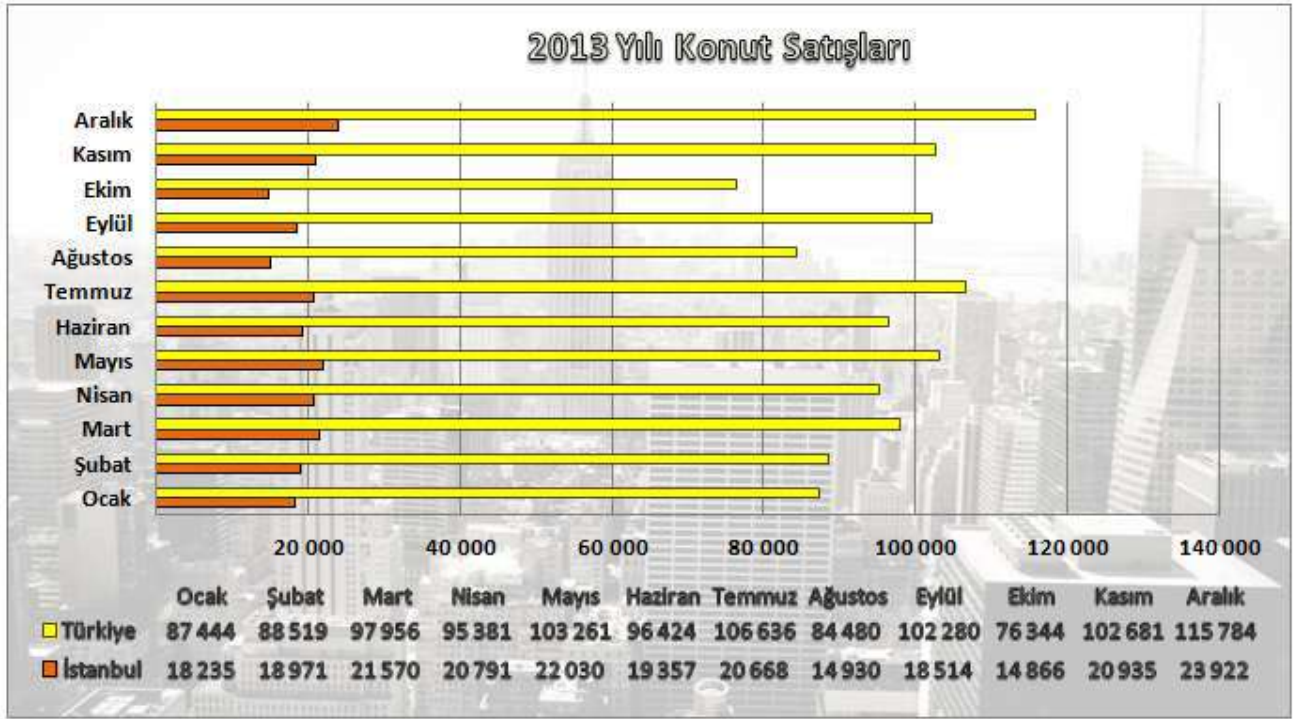
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları 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 fiyatlamasının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

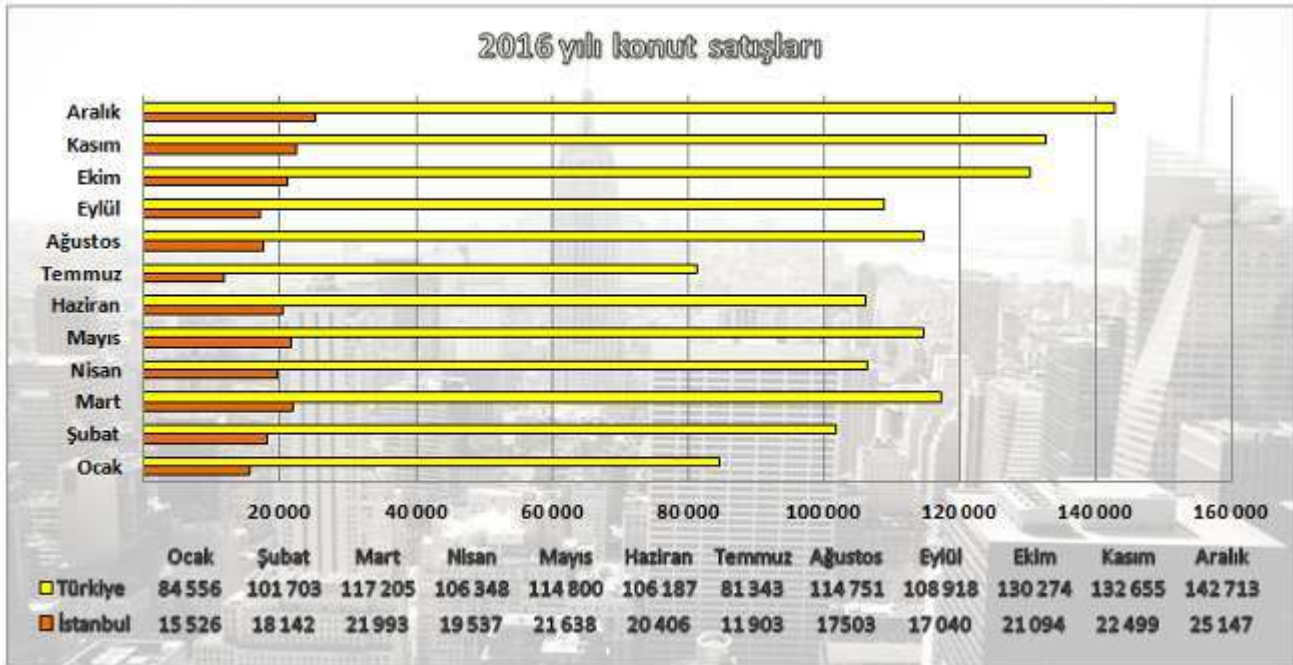
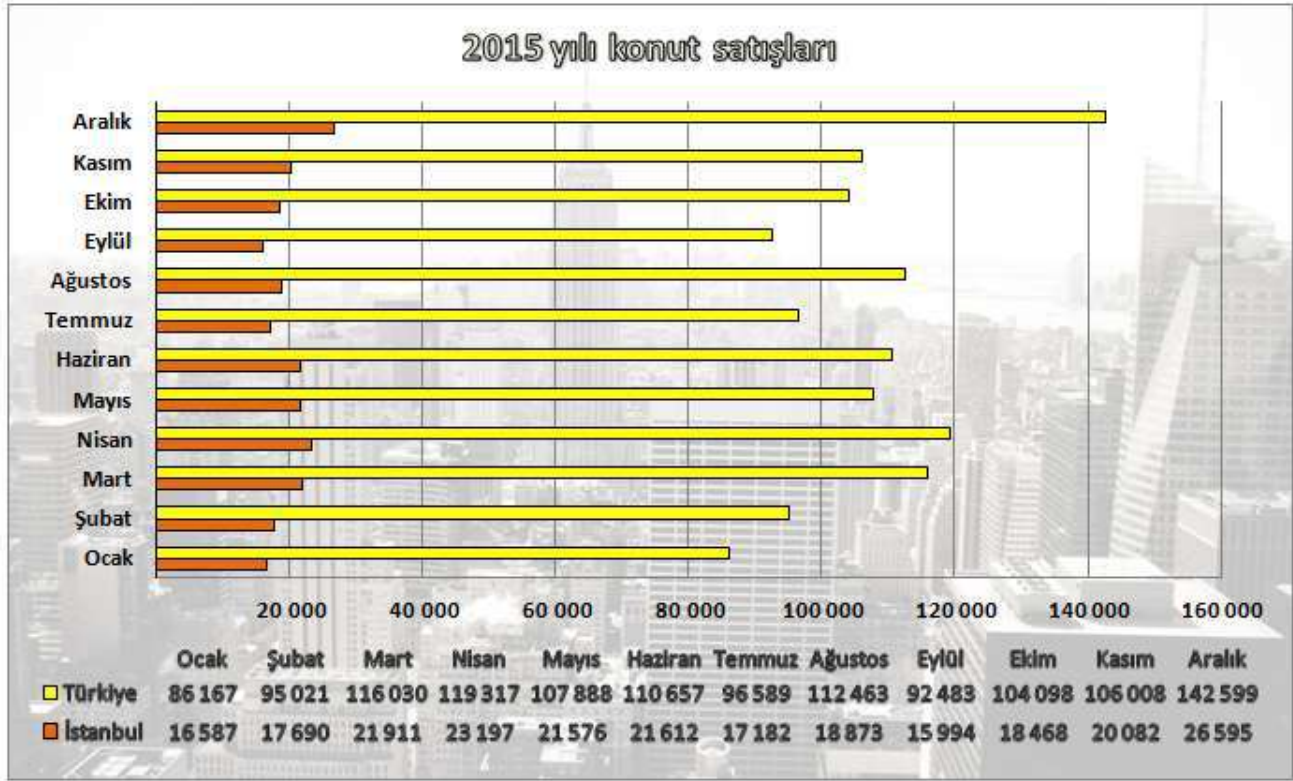


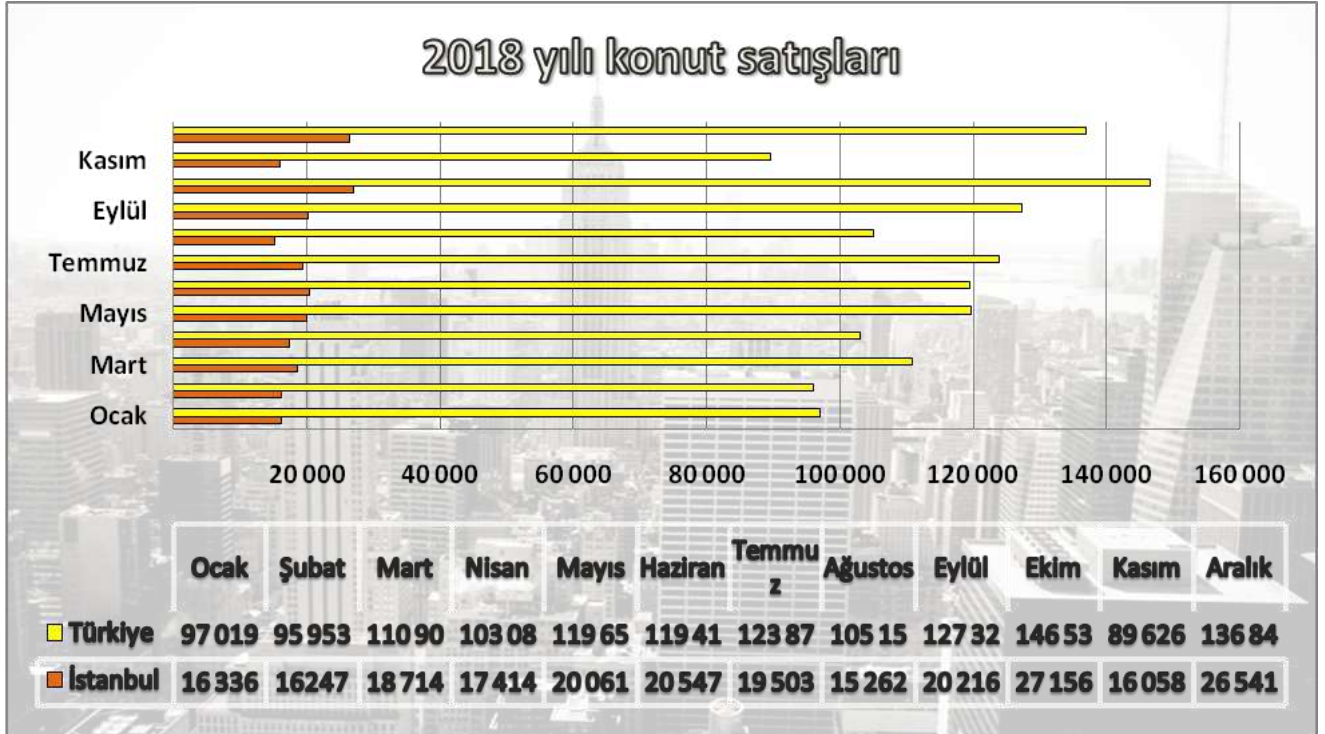
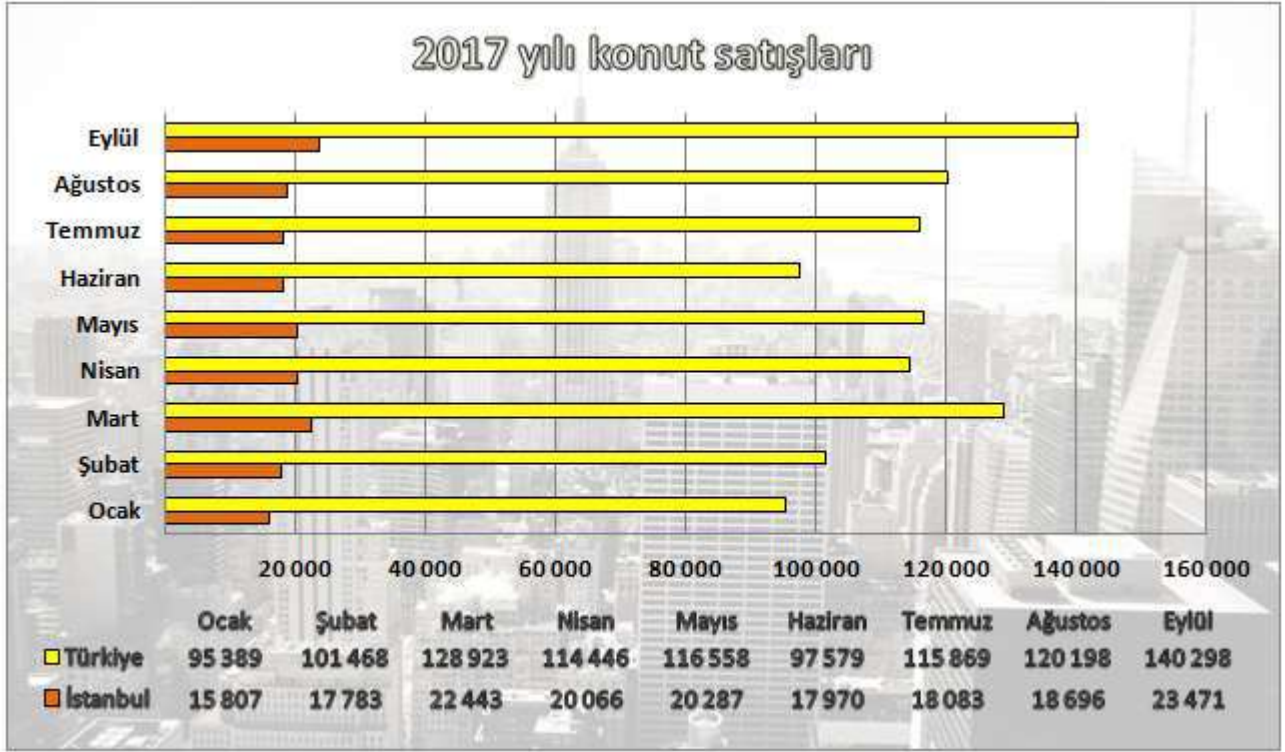


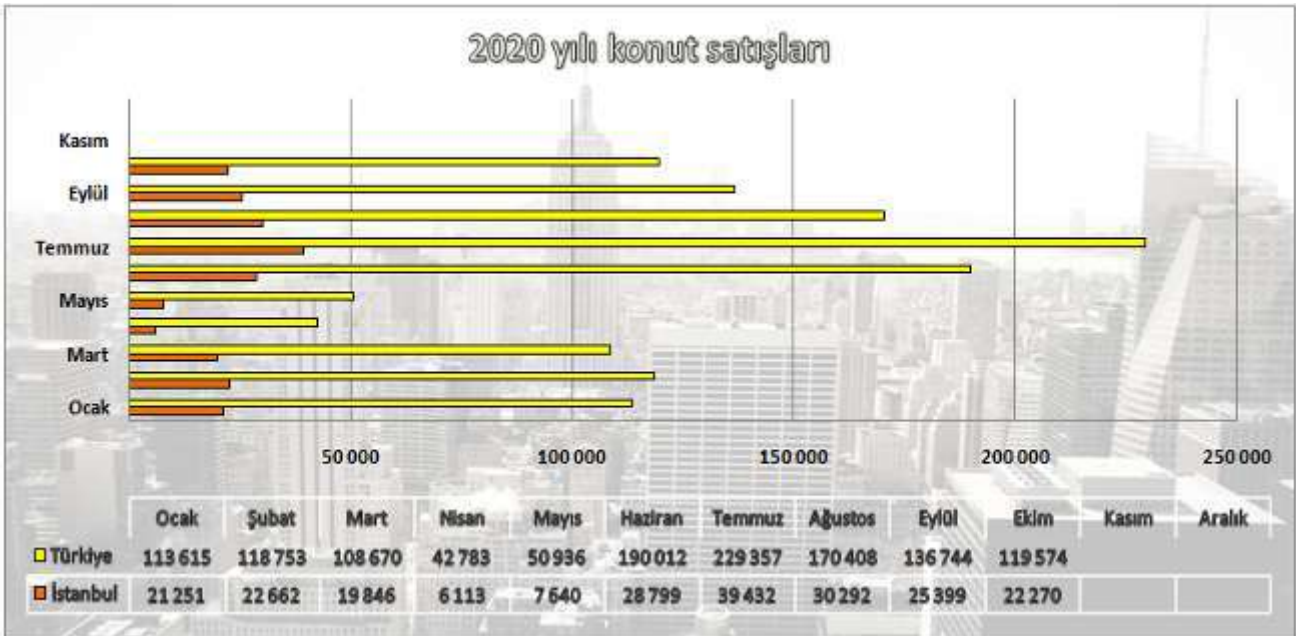
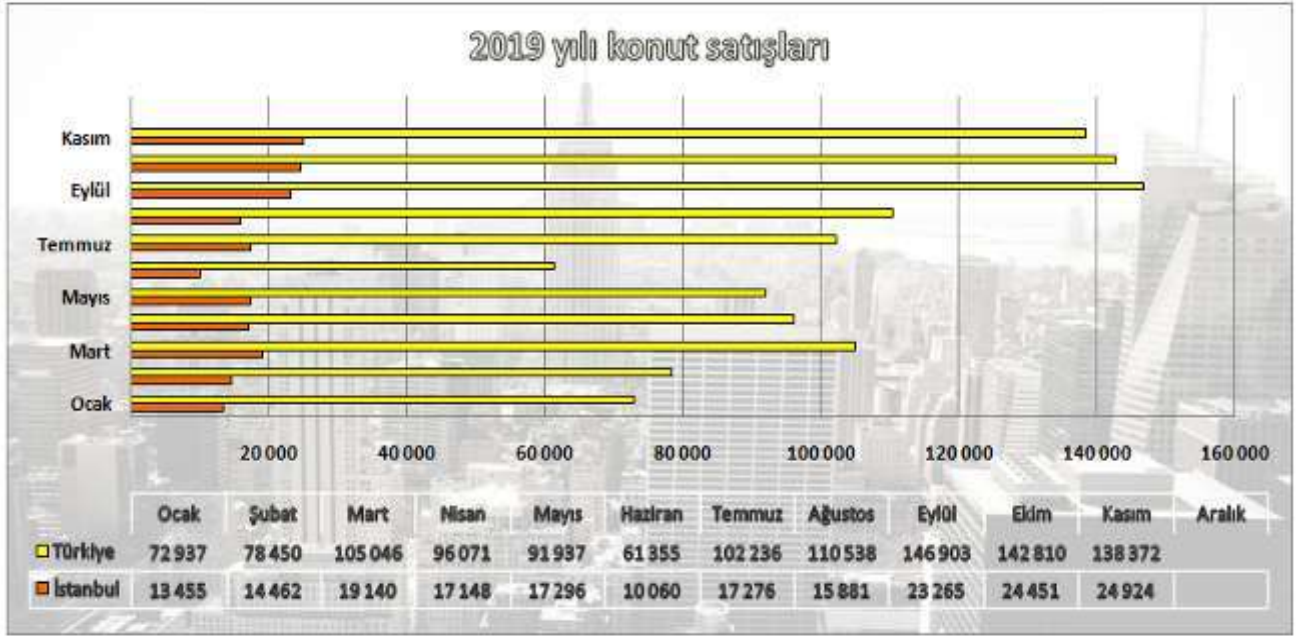
Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır

Kaynak:TÜİK









Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- 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 arsanın 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

Parselin Fiziki Özellikleri:

- Rapora konu 2432 ada 11 parsel 22.965,43 m² yüzölçümlüdür.
- Parselin geometrik olarak amorf bir şekli bulunmakta olup Prof. Ankara Caddesi'ne yaklaşık 220 m. cephesi bulunmaktadır.
- Eğimli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre parsel üzerinde 500 adet konuttan oluşacak olan Finans Şehir Palas projesinin 2. etabı inşa edilecektir.
- SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre parselde geliştirilecek projedeki toplam satılabilir alan 62.727,71 m² dir.
- Blokların özellikleri aşağıda listelenmiştir.

	KAT ADEDİ	KAT DAĞILIMI	TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	TOPLAM KONUT B.B. ALANI (m ²)
1. Blok	8	4B+Z+3 KAT	2.902,19	2.662,2	15	MESKEN	2.389,69
2. Blok	8	4B+Z+3 KAT	2.905,75	2.506,03	15	MESKEN	2.401,32
3. Blok	17	4B+Z+12 KAT	11.339,41	9.995,7	90	MESKEN	8.362,84
4. Blok	6	2B+Z+3 KAT	1.517,09	1.431,7	11	MESKEN	1.248,40
5. Blok	6	2B+Z+3 KAT	1.517,09	1.431,78	11	MESKEN	1.248,40
6. Blok	6	2B+Z+3 KAT	2.086,81	1.979,2	12	MESKEN	1.783,10
7. Blok	6	2B+Z+3 KAT	2.084,39	2.000,65	12	MESKEN	1.801,22
8. Blok	16	2B+Z+13 KAT	10.081,91	10.100,43	90	MESKEN	8.386,68
9. Blok	6	Z+5 KAT	4.188,20	4.027,8	24	MESKEN	3.634,26
10. Blok	6	Z+5 KAT	4.188,20	4.027,79	24	MESKEN	3.634,26
11. Blok	17	B+Z+15 KAT	11.404,89	10.271,3	92	MESKEN	8.511,38
12. Blok	6	Z+5 KAT	2.100,46	2.021,79	12	MESKEN	1.830,18
13. Blok	17	B+Z+15 KAT	29.670,76	10.271,34	92	MESKEN	8.511,38
			85.987,15	62.727,71	500		53.743,11

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Uygun konumu- Ulaşım imkânlarının kolaylığı- Metro istasyonunun yakınında konumlu olması- Mevcut imar durumu- TEM Otoyoluna yakınlığı- Yapı ruhsatının alınmış olması- Tamamlanmış altyapı	<ul style="list-style-type: none">- İmalatlara henüz başlanmamış 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 esas(lar)ı ve varsayılan kullanımları,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli 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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

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

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

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

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 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 görülmeyle 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 yansıtabilir.

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli 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 gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu arsa üzerinde ruhsatları alınmış projenin hasılat paylaşım oranı, boş arsa değerinin projenin rapor tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki değerine oranı şeklinde belirlenmiştir. Bu göre fiyatlandırma aşağıda belirtilen ana başlıklar dikkate alınarak yapılmıştır.

1. Arsa Değeri
2. Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri
3. Hasılat Paylaşım Oranı

Arsa değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespiti için ise "Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)" kullanılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımında kullanılacak konut m² birim satış bedeli yine emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olup emsal karşılaştırma yaklaşımı başlığı altında sunulmuştur.

17.1. Arsa Değeri

17.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

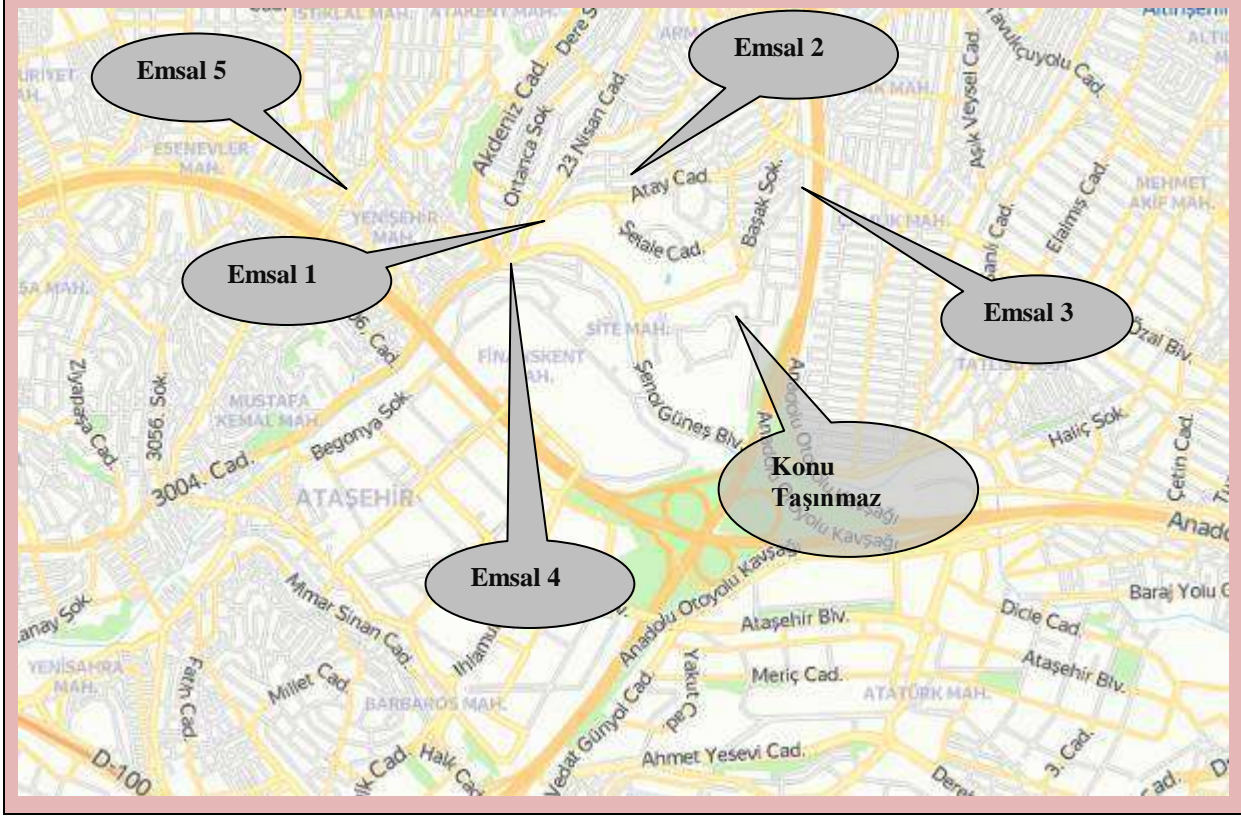
Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

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.

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	SİTE MAH.	271	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat)	MAL SAHİBİ	530 093 01 34	3.000.000	11.070
SATILIK	SİTE MAH.	301	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, 4 kat)	MAL SAHİBİ	532 571 00 75	2.750.000	9.136
SATILIK	YENİŞEHİR	423	TİC+KONUT ALANI	REMAX	555 491 65 75	7.000.000	16.548
SATILIK	YENİŞEHİR	335	KONUT ALANI (Ayrık Nizam, TAKS:0,40)	REMAX	532 283 93 33	1.750.000	5.224

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi (Arsa)

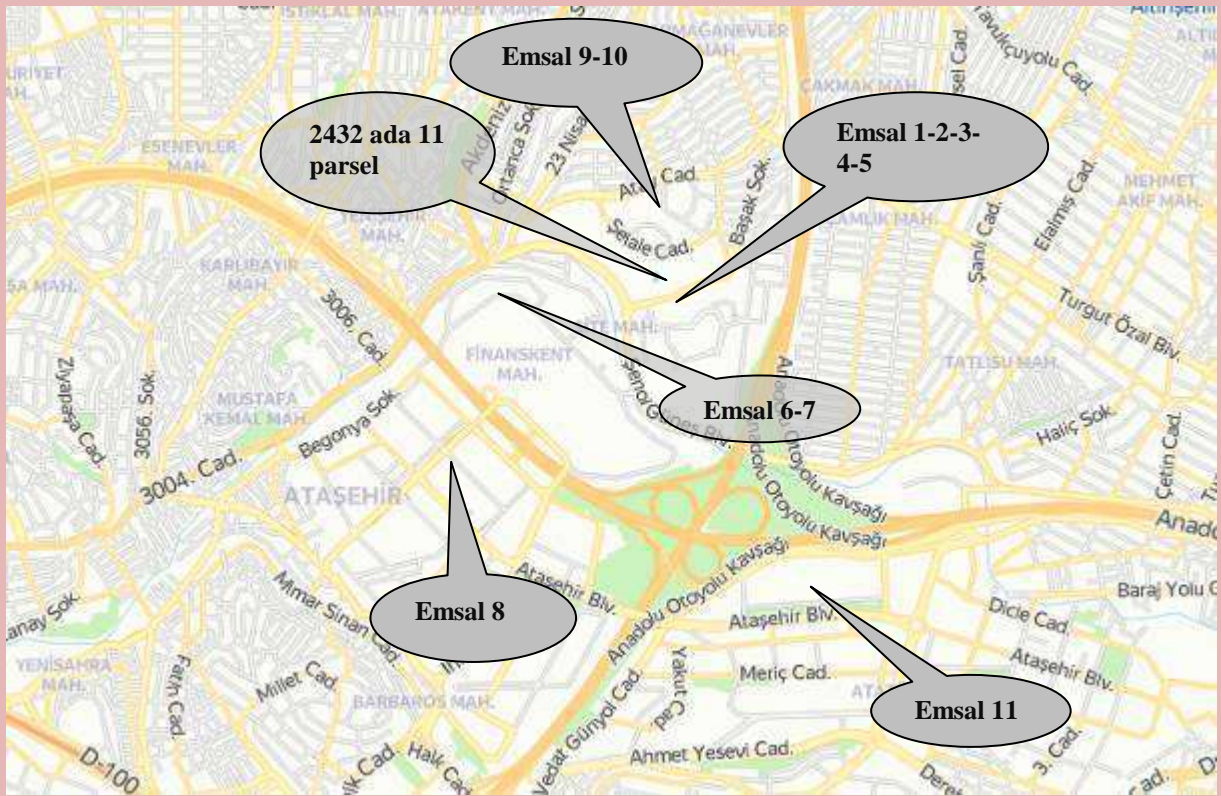
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonşiyon ve Yapılaşma		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Konut Alanı (Emsal:1,50)		Sinpaş Finansşehir			11.065
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	5.387	-10%	297	-20%	Daha Kötü	30%	Daha Kötü	30%	30%	7.003
Emsal 2	11.070	-10%	290	-20%	Daha Kötü	30%	Daha Kötü	10%	10%	12.177
Emsal 3	9.136	-10%	208	-20%	Daha Kötü	40%	Daha Kötü	15%	25%	11.420
Emsal 4	16.548	-10%	265	-20%	Daha Kötü	30%	Daha Kötü	10%	10%	18.203
Emsal 5	5.224	-10%	603	-20%	Daha Kötü	30%	Daha Kötü	25%	25%	6.530

Emsallerde pazarlık payı olarak %10 düzeltme yapılmıştır. Raporu konu parsel Finans Şehir bünyesinde yer aldığından emsallerden konum olarak daha iyidir. Parsel büyüklüğünden dolayı daha küçük yüzölçümlü olan parsellere kıyasla negatif yönde düzeltme yapılmıştır.

Satılık Konut Emsalleri:

SIRA NO	DURUMU	PROJE	BEYAN EDİLEN BRÜT ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PALAS	125	2+1	7	FİNANS ŞEHİR EXPERT	507 530 27 11	1.850.000	14.800
2	SATILIK	SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK	85	1+1	10	A&S YAPI	532 691 91 44	1.290.000	15.176
3	SATILIK	SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PALAS	58	1+1	4	FİNANS ŞEHİR EXPERT	553 707 96 93	880.000	15.172
4	SATILIK	SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PALAS	173	3+1	2	FİNANS ŞEHİR EXPERT	507 530 27 11	2.785.000	16.098
5	SATILIK	SİNPAŞ FİNANSŞEHİR PARK	197	4+1	2	FİNANS ŞEHİR EXPERT	553 707 96 93	3.150.000	15.990
6	SATILIK	SARPHAN FİNANSPARK	107	2+1	4	REMAX	544 744 11 72	1.600.000	14.953
7	SATILIK	SARPHAN FİNANSPARK	70	1+1	17	SMART INVEST GAYRİMENKUL	216 225 07 48	790.000	11.286
8	SATILIK	UP HILL COURT	190	2+1	11	REMAX	551 020 81 01	2.000.000	10.526
9	SATILIK	SOYAK KİBELE	90	2+1	13	BİLGİN GAYRİMENKUL	532 051 46 20	1.000.000	11.111
10	SATILIK	SOYAK YENİŞEHİR MANOLYA	140	3+1	11	RM GROUP EMLAK	216 317 07 54	1.180.000	8.429
11	SATILIK	METROPOL İSTANBUL	82	1+1	30 ÜZERİ	OĞUZHAN GEDİK R.E.	538 208 13 71	1.240.000	15.122
ORTALAMA									13.515

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



17.2. Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri

17.2.1. 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.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2021 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 Satılabilir Alanı:

SİNPAŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre projedeki toplam satılabilir alan 62.727,71 m² dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların 2021 yılı için ortalama 11.900,-TL/m² birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 51 de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablolarından da görüleceği üzere Projenin rapor tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki değeri **634.450.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

2432 ADA 11 PARSEL PROJESİ - TAMAMLANMIŞ HALİ

(TL)

Toplam Arsa Alanı (m ²)	22.965,43
Satışa Esas Toplam Alan (m ²)	62.728

Satış Varsayımları

2021 2022 2023 2024 2025

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	11.900	13.328	14.661	16.127	17.417
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	746.459.749	836.034.919	919.638.411	1.011.602.252	1.092.530.432
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%	0%

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

Reel İskonto Oranı	20%	18%	18%	16%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,07	1,27	1,50	1,76	2,04

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

Konut Satış Gelirleri 149.291.950 250.810.476 275.891.523 202.320.450 0

Satış Oranı	20%	30%	30%	20%	0%
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	746.459.749	836.034.919	919.638.411	1.011.602.252	1.092.530.432
Yıllık Satış Geliri (TL)	149.291.950	250.810.476	275.891.523	202.320.450	0

Serbest Nakit Akımı 149.291.950 250.810.476 275.891.523 202.320.450 0

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 139.347.561 196.732.915 183.395.090 114.952.688 0

30/03/2021 İtibarı İle Projenin Tamamlanmış Değeri (TL) 634.450.000

17.3. Hasılat Paylaşım Oranı

2432 ada 11 nolu parsel üzerinde planlanan ve yapı ruhsatları alınmış olan projenin hasılat paylaşım oranı boş arsa değerinin, projenin rapor tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki değerine oranı şeklinde belirlenmiş olup aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Arsa Değeri (TL)	Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (TL)	Hasılat Paylaşım Oranı (%)
254.100.000	634.450.000	% 40,05

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Değerleme raporu SİNPAŞ GYO'nun talebi üzerine konu arsanın hasılat paylaşım oranının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup boş arsa değerinin, projenin rapor tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki değerine oranı şeklinde hesaplanmıştır. Buna göre projenin hasılat paylaşım oranı **SİNPAŞ GYO lehine %40,05** olarak belirlenmiştir. Projenin rapor tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki değeri gelir indirgeme yaklaşımına göre **634.450.000,-TL** ; boş arsa değeri ise emsal karşılaştırma yöntemine göre **254.100.000,-TL** olarak tespit edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

Boş arsa değeri emsal karşılaştırma yaklaşımına göre 254.100.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşım oranı SİNPAŞ GYO lehine %40,05 olarak belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **24342 ada 11 parselde planlanan projenin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **Hasılat Paylaşım Oranı,**

SİNPAŞ GYO lehine %40,05 olarak belirlenmiştir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 02 Nisan 2021

(Değerleme tarihi: 01 Nisan 2021)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Eki:

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

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



2432 ada ve 11 parsel görünümü

YAPI RUHSATI Building Licence										Bölge / Kaide:							
1. Ruhsat Verisi Kimliği: OMRANİYE BELEDİYESİ										112235494							
2. Ruhsat verinin yapının adresi			9. Ruhsatın veriliş amacı			10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk ruhsat tarihi							
İl: İSTANBUL İlçe: OMRANİYE			<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon			26.02.19		19/5612		01.02.2017							
Köy:			<input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Geliştirme			14. İmar planı onay tarihi		15. İmar düzen bel. tarihi		16. İmar düzen bel. no							
Mahalle/Moht. FRANŞKENT Mahalle tevmin kodu: 38			<input type="checkbox"/> 3. Yerleşim <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği			21.02.2011		17.06.2019		2019/5612							
Cadde/Sokak/Balkon/Meydan/Köy ad: PROF. HAYHETTİN KARAMAN CAD.			<input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fesheplik			18. Parçotayın plan onay tarihi		19. Parçotayın kullanma amacı		20. Parçotay alan(m ²)							
Cadde/Sokak/Balkon/Meydan taranım kodu: 8 Diş kapı no: 7			<input type="checkbox"/> 5. Kat izleme <input type="checkbox"/> 14. Mekânîk tesisat			21. Tapu tesvi belgesi veren kurum		22. Tapu tesvi belgesi tarihi		23. Tapu tesvi belgesi no							
Site adı:			<input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı			OMRANİYE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		25.11.2016		35205							
5. Pafta No: F22023D3D 4. Ada No: 2432 6. Parsel No: 11 8. Blok No: 12. BLOK 7. Bağimsız bölme no: 621701326 9. Yapı Kimlik No: 621701326			<input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsmi değiştirilmiştir			24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlanan inşaat başlama tarihi		26. Planlanan inşaat bitime tarihi							
			<input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. Jaluzi duvarı														
			<input type="checkbox"/> 9. Değişik <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı														
28. Adı soyadı (sıvanın TC kimlik no) KİNYAS ÖZKAPLAN, SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE İHSS. 22632677819			32. Adı soyadı (sıvanın TC kimlik no) KİNYAS ÖZKAPLAN (ANADOLU SİNERJİ İNŞAAT TAHHÜT VE TİC.A.Ş.), 22632677819			41. Adı soyadı, unvanı MESUT KARA, İNŞ. MÜH. 82769											
29. Başlı edilecek vergi dairesi adı			33. Oda sicil no 701550			42. TC kimlik no 36004534590											
30. Vergi kimlik no			34. Başlı edilecek vergi dairesi adı BAYRAMPAŞA			43. Oda sicil no 92760											
31. Adres CEMLİ MERİÇ MAH. SEBAHATTİN SK. İHLAMUR EVLERİ SİTESİ-2 GÜL APARTMANI 1. BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 22 OMRANİYE / İSTANBUL			36. Sigorta sicil no D 37. Başlangıç tarihi 03.05.2019 38. Sözlüje no 16545 39. Yayı mürşahhüti yetki belge no 00342150730/1457			44. Sigorta sicil no 0 45. Başlangıç tarihi 23.05.2019 46. Sözlüje no 19971											
40. Sicile esas adres CEMLİ MERİÇ MAH. SEBAHATTİN SK. İHLAMUR EVLERİ SİTESİ-2 GÜL APARTMANI 1. BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 22 OMRANİYE / İSTANBUL			47. Adres SİTE MAH. KEREM SK. VEYİŞEHİR APARTMANI BLOK NO: 27 İÇ KAPI NO: 28 OMRANİYE / İSTANBUL														
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı İle İlgili Özellikler												
48. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları		49. Bağimsız bölme sayısı		50. Tadilat rubukali ile tadilat alanı (m ²)		51. Toplam yüzölçümü (m ²)		52. Benzer yapı sayısı		53. Yapıda bağımsız bölme sayısı		54. Yapıda konut binim(dahil) sayısı		55. Yapının taban alanı(m ²)		56. Yapı inşaat alanı(m ²)	
1110 - Mesken		12		1800,18		270,28		1		12		12		360		2100,46	
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)								57. Toplam yapı sayısı		58. Toplam bağımsız bölme sayısı		59. Toplam konut binim(dahil) sayısı		60. Toplam taban alanı(m ²)		61. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)	
								13		500		500		6444,29		8597,15	
62. Yapının yol kolu altı kat sayısı				63. Yapının yol kolu üstü kat sayısı				64. Yapının toplam kat sayısı				65. İlave kat sayısı					
				6				6									
68. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m)				67. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m)				66. Yapının toplam yüksekliği(m)				69. İlave kat yüksekliği(m)					
18,9				18,9				18,9									
70. Yapının sınıfı		71. Yapının grubu		72. 1 m ² maliyet (TL)		73. Yapının maliyet (TL)		74. Yapının ana deijeri (TL)		75. Ana dahil yapının maliyet (TL)		76. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)					
III		B		966		202904,36		30000		2329044,36		2025044,36					
Yapının Teknik Özellikleri																	
77. İstima Sistemi				83. Tesisatlar				84. Ortak Kullanım Alanları				85. Yapının Taçyıcı Sistemii					
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi sızmalı kolonfor <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kolonfor <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat labirenti <input type="checkbox"/> 4. Soka <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Asma <input type="checkbox"/> 2. Bakçil kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. PIs su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bakçil kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Pozeleli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 0.					
78. İstima Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				80. Sıkışık Su Temin Sistemi				86. Duvar Dalgı Matdesi Cinsi				88. Döğeme					
<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıçınak <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kırpık <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döğeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hızır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.					
81. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Filtre suyu <input type="checkbox"/> 4. Taçyama suyu <input type="checkbox"/> 5. Kararlızasyon <input type="checkbox"/> 6. Fesheplik <input type="checkbox"/> 7.				82. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kararlızasyon <input type="checkbox"/> 2. Fesheplik <input type="checkbox"/> 3.				87. Parsel Dışı Otoparkı <input type="checkbox"/> 1. Var <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yok									
Yapı Projeleri																	
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adresi									
29.12.2016		ASLI KARARSLAN ÖZCAN		18169741058		31529		FENERYOLU MAH. BOZTEPE 6N. MEVSİM BLOK NO: 14 İÇ KAPI NO: 32 KADIKÖY / İSTANBUL									
29.12.2016		FATİH YEPİŞELVİ		49957223292		50997		BALIYURCU MAH. BARBAROS BUL. SEYRAN APARTMANI BLOK NO: 64 İÇ KAPI NO: 19 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL									
29.12.2016		BEKİR YARILGAN		38003440534		32065		SİFA MAH. İNÖNÜ CAD. KİPTAŞ 1 ETAP SİTESİ AT BLOK NO: 75A İÇ KAPI NO: 40 TUZLA / İSTANBUL									
29.12.2016		GÜLDİS FİGEN KARAMAN		25555442392		30206		SULTANTEPE MAH. SÉLVİLİK CAD. TEMEL APT. BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 14 ÜSKÜDAR / İSTANBUL									
29.12.2016		MEHMET ABİDİN		14826790368		1800		BAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. MUTLUSUL İŞ MERKEZİ BLOK NO: 344 İÇ KAPI NO: 6 MALTEPE / İSTANBUL									
29.12.2016		YUNUS EMİNE AYDIN		47966776648		10597		KARŞIYAKA MAH. İBNİ KEMAL BUL. B BLOK NO: 13 İÇ KAPI NO: 9 MERKEZ / TOKAT									
/20																	
/20																	



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754-[2014/20169]-9557-3419291
Konu : İmar Durumu

15.12.2020

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
(Gömeç Sk. Akgün İş Merkezi No:37 D:8 Acıbadem Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş
Kadıköy/İSTANBUL)

İlgi: 10.12.2020 tarih ve 9557 sayılı dilekçe;

İlgi dilekçede bahsi geçen Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3D Pafta, 2432 Ada, 11 Parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

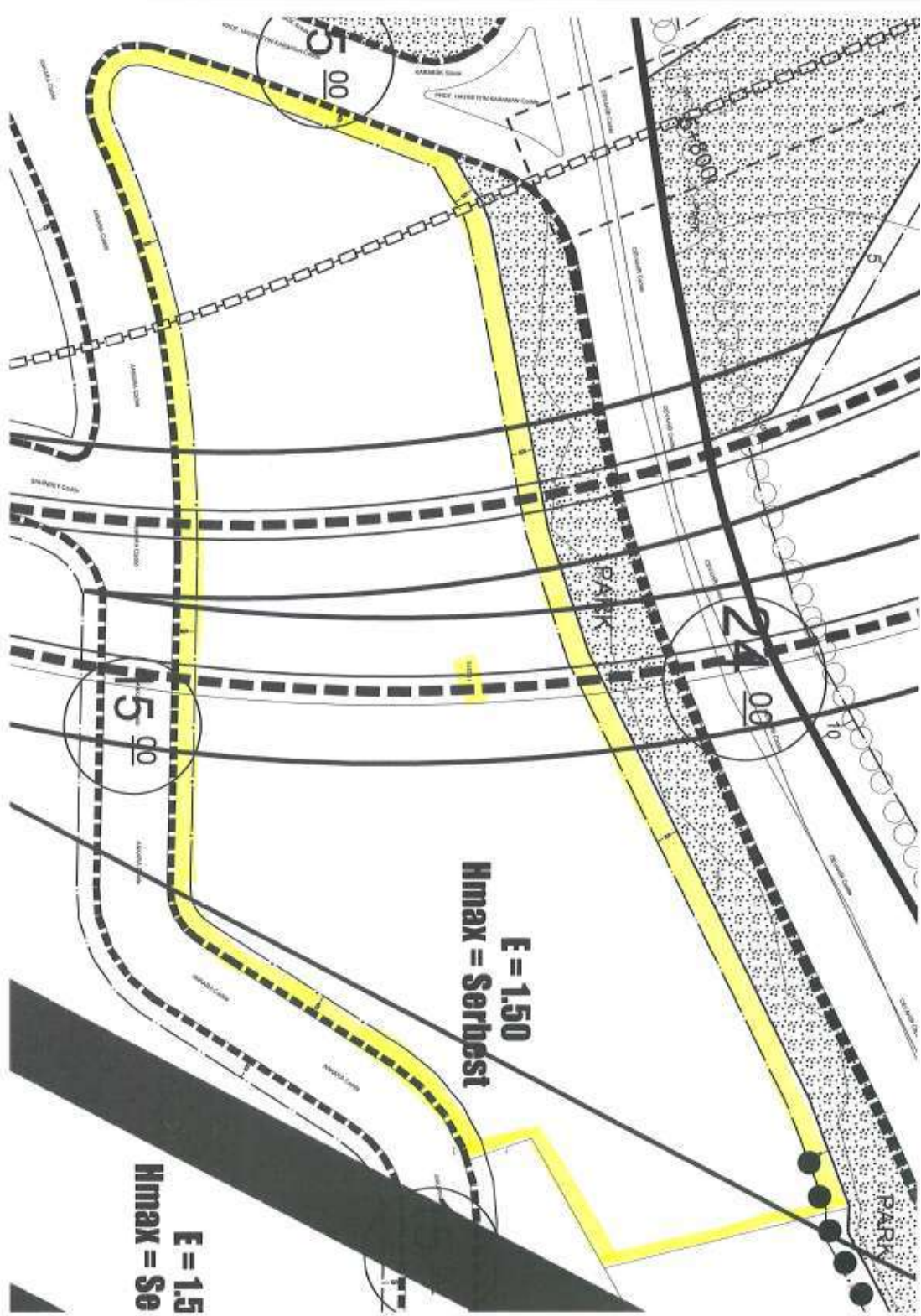
Söz konusu parsel; 2432 Ada, 3, 4, 9 ve 10 nolu parsellerin tevhidî sonucu oluşmuş olup, 21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye, Site Mahallesi, 37 Pafta, Revizyon Uygulama İmar Planına göre; Hmax.-Serbest, E:1.50 yapılanma şartlarına sahip AYRIK Nizam KONUT Alanında kalmaktadır.

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

Bilgilerinize rica ederim.


Mehmet NURİ SELBER
İmar ve Şehircilik Müdürü
15.12.20

Ek: Plan Pafta Örneği (Ö:1/1000)



İmar Durumu



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	ÖMRANİYE		
	Mahalle/Köy:	FİNANSKENT		
	Mevki:			
	Ada:	2432	Parsel:	11
	Yüz Ölçümü:	22.965,43 m2	Cilt/Sayfa No:	1 - 51
	Niteligi:	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	22.965,43

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	94716860	Tapu Senedi	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	01/11/2019 - 34762	Verişi Tarihi : 27/11/2020 Sanan Özer DOZYOL Yetkili Müdür Yardımcısı	

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

Tapu Sureti



16/12/2020

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.

Gömeç Sokak, Akgün İş Mrk. No:37/8
Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL

Konu: Gayrimenkuller Üzerindeki İpotek Hakkında.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde "*Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer ayni haklar tesis edilebilir.*"

Şirketimiz tarafından değerlendirilmesi yapılan sahip olduğumuz ekteki taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteklerin yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan ederiz.

İPOTEK TAŞINMAZ LİSTESİ EKTEDİR.

Saygılarımızla,



SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sinpaş Plaza Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak No.36 Beşiktaş/İSTANBUL Tel: (0212) 310 27 27 (PBX) Faks: (0212) 259 87 18
www.sinpas.com.tr



2021/348



İPOTEKLİ TAŞINMAZLAR LİSTESİ

SIRA NO	İl	İlçe	Mahalle	Ada- Parsel	CİNSİ	MÜLKİYETİ	ADRESİ (mahal, ada, parsel nosu dahil)	İPOTEK DURUMU	İPOTEK TUTARI USD	İPOTEK TUTARI EUR	İPOTEK TUTARI TL	NOTLAR	TARİH	YEVMIYE	TARİH	YEVMIYE
1	Ankara	Çankaya	Mühye	29634-2/3/4	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA - P5 PARSEL - (29634/2-3-4)	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	600.000.000 TL		17.12.2018	96008		
2	Ankara	Çankaya	Mühye	29635-11	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA - P6 PARSEL - (29635/11)	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	600.000.000 TL	2.DERECE	04.12.2018	92538		
3	Ankara	Çankaya	Mühye	29635-9	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA - P8 PARSEL - (29635/9)	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	600.000.000 TL	2.DERECE	04.12.2018	92538		
4	Ankara	Çankaya	Mühye	29635-6	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA - P9 PARSEL - (29635/6)	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	750.000.000 TL		17.08.2018	62958		
5	Ankara	Çankaya	Mühye	29635-4/5	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA - P10 PARSEL - (29635/4/5)	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	1.500.000.000 TL		17.08.2018	62956	17.08.2018	62953
6	Ankara	Çankaya	Mühye	29900-2	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA - P11 PARSEL - (29900/2)	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	70.000.000 TL		04.12.2018	92542		
7	Ankara	Çankaya	Büyükesat	29284 - 6	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	ÇANKAYA BÜYÜKESAT 29284 ADA 2 PARSEL (GOP AVM)	HALKBANK	- USD	- EUR	170.000.000 TL		27.05.2019	39100		
8	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	801-30	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	HALKALI BOŞ ARSALAR	HALKBANK	- USD	- EUR	150.000.000 TL		28.03.2019	10779		
9	Bursa	Osmangazi	Demirtaş	301-20	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	BURSA OSMANGAZİ 301 ADA 20-21 PARSEL	T.FİNANS	- USD	- EUR	50.000.000 TL		02.05.2019	20951		
10	Bursa	Osmangazi	Demirtaş	301-25	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	BURSA OSMANGAZİ 301 ADA 25-26 PARSEL	HALKBANK	- USD	- EUR	80.000.000 TL		08.04.2019	17179		
11	İstanbul	Ümraniye	Finanskent	2432-11	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	FİNANSŞEHİR 2432-11 PARSEL	HALKBANK	- USD	- EUR	350.000.000 TL		20.11.2019	37908		
12	İstanbul	Beykoz	Anadolu Hisarı	37-76	ARSA	Sinpaş GYO A.Ş.	BEYKOZ 37-76 PARSEL	VAKIFBANK	- USD	50.000.000 EUR	- TL		15.06.2020	4465		
13	Ankara	Çankaya	Mühye	29635-7/8	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA TELEFERİK KAYAK MERKEZİ (29635/7-8)	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	600.000.000 TL	2.DERECE	04.12.2018	92538		
14	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 -10	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA STARIUM AVM 56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	15.000.000 USD	15.000.000 EUR	- TL	Usd olanlar 2.derece	30.05.2018	41959	31.05.2018	42412
15	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 -10	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA AGORA ÇARŞI 47 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	15.000.000 USD	15.000.000 EUR	- TL	Usd olanlar 2.derece	13.09.2018	67420	14.09.2018	67725
16	Ankara	Çankaya	Büyükesat	5514 - 6	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	GOP BİNA	HALKBANK	- USD	- EUR	20.000.000 TL		12.09.2019	67452		
17	Ankara	Çankaya	Mühye	29634-7	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA - P4 PARSEL- (29634-7) SATIŞ OFİSİ+ÖRNEK DAİRE+ARSA	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	600.000.000 TL		17.12.2018	96008		
18	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 -10	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA STARIUM AVM 56 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	250.000.000 TL	3.DERECE	09.10.2019	77029		
19	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 -10	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA AGORA ÇARŞI 47 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	250.000.000 TL	3.DERECE	09.10.2019	77029		

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

20	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 -10	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA MEKTEBİM OKULLARI BİNASI	VAKIFBANK	10.000.000 USD	10.000.000 EUR	- TL	Usd olanlar 2.derece	30.05.2018	41947	31.05.2018	42404
21	İstanbul	Şişli	Şişli	1157-3	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	I TOWER TİCARİ ALAN	T.FİNANS	- USD	- EUR	100.000.000 TL		30.04.2019	7263		
22	Bursa	Osmangazi	Demirtaş	301-16	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	BURSA MODERN TİCARİ ALANLAR	HALKBANK	- USD	- EUR	30.000.000 TL		12.09.2019	43875		
23	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	801-21	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	İSTANBUL SARAYLARI TİCARİ ALANLAR	HALKBANK	- USD	- EUR	30.000.000 TL		26.08.2019	28402		
24	İstanbul	Sancaktepe	Sarıgazi	-1958	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	AQUACITY 2010 TİCARİ ALANLAR	HALKBANK	- USD	- EUR	30.000.000 TL		02.08.2019	19428		
25	İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	6258-25	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	EGE BOYU TİCARİ ALANLAR	HALKBANK	- USD	- EUR	15.000.000 TL		26.08.2019	20951		
26	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	801-27	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	EGE YAKASI TİCARİ ALANLAR	HALKBANK	- USD	- EUR	10.000.000 TL		26.08.2019	28379		
27	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 -10	BİNA	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA MEKTEBİM OKULLARI BİNASI	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	150.000.000 TL	3.DERECE	07.10.2019	75878		
28	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 - 10	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	ALTINORAN PROJESİ 96 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARANTİ	- USD	28.000.000 EUR	- TL		27.07.2018	57767		
29	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 - 10	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	ALTINORAN PROJESİ 97 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARANTİ	- USD	28.750.000 EUR	- TL		28.08.2018	63705		
30	Ankara	Çankaya	Mühye	29634-5	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	MARİNA ANKARA PROJESİ 135 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	20.000.000 USD	20.000.000 EUR	- TL	Usd olanlar 2.derece	31.08.2018	64340	05.09.2018	65419
31	Ankara	Çankaya	Mühye	29634-5	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	MARİNA ANKARA PROJESİ 108 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	20.000.000 USD	20.000.000 EUR	- TL	Usd olanlar 2.derece	16.08.2018	62412	28.08.2018	63652
32	İstanbul	Ümraniye	Finanskent	2436 - 5	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	FİNANSŞEHİR 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	2.000.000 EUR	- TL		11.06.2019	17032		
33	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 -6	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	ANKARA - PORTORAN - (29634/6) - 938 ADET KONUT	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	1.000.000.000 TL		10.12.2018	93932		
34	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 - 10	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	ALTINORAN PROJESİ 39 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	500.000.000 TL		29.04.2019	32074		
35	Ankara	Çankaya	Mühye	29634 - 10	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	ALTINORAN PROJESİ 166 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	500.000.000 TL	2.DERECE	16.05.2019	36673		
36	Ankara	Çankaya	Mühye	29634-5	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	MARİNA ANKARA PROJESİ 189 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALBARAKATÜRK	- USD	- EUR	500.000.000 TL	3.DERECE	26.04.2019	31653		
37	İstanbul	Sultanbeyli	Adil	7724-9	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	LİVA PROJESİ 12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	HALKBANK	- USD	- EUR	15.000.000 TL		12.09.2019	10284		
38	İstanbul	Ümraniye	Finanskent	2436 - 5	KONUT	Sinpaş GYO A.Ş.	FİNANSŞEHİR 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	8.000.000 EUR	- TL		20.09.2019	28852		
39	Ankara	Çankaya	Dikmen	29355-1	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EGE VADİSİ PROJESİ 236 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	30.000.000 USD	30.000.000 EUR	- TL	Usd olanlar 2.derece	27.11.2019	90401	29.11.2018	91336
40	Ankara	Çankaya	Dikmen	29355-1	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EGE VADİSİ PROJESİ 370 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	YAPI KREDİ	- USD	- EUR	317.000.000 TL		15.08.2018	62277		

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

41	Ankara	Çankaya	Dikmen	29355-1	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.		YAPI KREDİ	- USD	- EUR	87.000.000 TL		15.08.2018	62295		
42	Ankara	Çankaya	Dikmen	29355-1	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EGE VADİSİ PROJESİ 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	1.500.000 EUR	- TL		17.10.2019	79966		
43	Ankara	Çankaya	Alacaatlı	63306-2	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	İNCEK LİFE 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	HALKBANK	- USD	- EUR	20.000.000 TL		12.09.2019	67569		
44	Ankara	Çankaya	Mühye	29634-6	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	PORTORAN PROJESİ (674 ADET)	VAKIFBANK	- USD	60.000.000 EUR	- TL		27.12.2017	96764		
45	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	801-27	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EGE YAKASI 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ZİRAAT	- USD	- EUR	7.160.000 TL		30.07.2019	25419		
46	İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	9006-3	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	AYDOS 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ZİRAAT	- USD	- EUR	9.730.000 TL		04.09.2019	21939		
47	İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	9006-3	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	AYDOS 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ZİRAAT	- USD	- EUR	8.660.000 TL		31.07.2019	19088		
48	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ZİRAAT	- USD	- EUR	26.180.000 TL		06.11.2018	17631		
49	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ZİRAAT	- USD	- EUR	16.960.000 TL		06.11.2018	17630		
50	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ZİRAAT	- USD	- EUR	31.020.000 TL		05.11.2018	17558		
51	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ZİRAAT	- USD	- EUR	34.740.000 TL		05.11.2018	17559		
52	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ZİRAAT	- USD	- EUR	32.580.000 TL		05.11.2018	17552		
53	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 16 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ZİRAAT	- USD	- EUR	29.280.000 TL		05.11.2018	17556		
54	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	ZİRAAT	- USD	- EUR	17.680.000 TL		05.11.2018	17547		
55	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	1.000.000 USD	1.000.000 EUR	- TL	Usd olanlar 2.derece	21.01.2019	1002	21.01.2019	1017
56	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	1.000.000 EUR	- TL		21.05.2019	8620		
57	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	200.000 USD	200.000 EUR	- TL	Usd olanlar 2.derece	20.03.2019	4507	20.03.2019	4526
58	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	1.000.000 USD	1.000.000 EUR	- TL	Usd olanlar 2.derece	20.03.2019	4532	20.03.2019	4539
59	İstanbul	Şişli	Cumhuriyet	994-57	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BOMONTI 77 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	20.000.000 USD	20.000.000 EUR	- TL	Usd olanlar 2.derece	14.08.2018	12905	15.08.2018	12994
60	Bursa	Osmangazi	Demirtaş	301-12	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BURSA MODERN 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	1.000.000 EUR	- TL		11.07.2019	32600		
61	Bursa	Osmangazi	Demirtaş	301-12	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	BURSA MODERN 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	200.000 EUR	- TL		11.07.2019	32553		

62	Ankara	Çankaya	Dikmen	29355-1	KONUT	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EGE VADİSİ PROJESİ 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	VAKIFBANK	- USD	2.000.000 EUR	- TL		01.04.2020	29717		
63	Ankara	Çankaya	Dikmen	29355-1	BİNA	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EGE VADİSİ PROJESİ TİCARİ ALANLAR A-27/28	YAPI KREDİ	- USD	- EUR	5.180.000 TL		13.03.2020	26305		
64	Ankara	Çankaya	Dikmen	29355-1	BİNA	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EGE VADİSİ PROJESİ TİCARİ ALANLAR A-1	YAPI KREDİ	- USD	- EUR	2.200.000 TL		11.06.2020	37182		
65	Ankara	Çankaya	Dikmen	29355-1	BİNA	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EGE VADİSİ PROJESİ TİCARİ ALANLAR A-4/7/9/25	YAPI KREDİ	- USD	- EUR	7.920.000 TL		15.05.2020	33463		
66	Ankara	Çankaya	Dikmen	29355-1	BİNA	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EGE VADİSİ PROJESİ TİCARİ ALANLAR A-16/21	YAPI KREDİ	- USD	- EUR	7.720.000 TL		16.06.2020	38798		

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-3-2021-08:47



Kayı Oluşturan: ENGİN AKDENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013921179663	20210330-874-F01640	17966

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cG8F4_IZ3gZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Takbis Belgesi



Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1929

Sayın Engin AKDENİZ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Mesleki Tecrübe Belgeleri