

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ  
ÇAKMAK MAHALLESİ,  
2435 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

<b>RAPOR BİLGİLERİ</b>	
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	13.08.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	14.08.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	31.08.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	01.09.2020
<b>RAPOR NO</b>	SNP-2008045
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNASKENT MAHALLESİ 2435 ADA 4 PARSELDE YER ALAN PROJENİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	SİTE MAHALLESİ 2435 ADA 4 PARSEL ÜMRANIYE/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek -1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar- Resmi Belgeler
- Ek -2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek -3 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek -4 -** Tapu Sureti
- Ek -5 -** Yapılaşma Belgeleri ve Sözleşme
- Ek -6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (konva)

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; 1 adet projenin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projenin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SRV-2008045 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.  
Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan rapor bilgileri aşağıdadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SNP-1703004	SNP-1810022	SNP-1910077
<b>Rapor Tarihi</b>	12.07.2017	08.01.2019	27.12.2019
<b>Rapor Konusu</b>	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 21 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 15 ADET PARSEL	İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 14 ADET PARSEL
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT	Ozan ALDOĞAN- Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT	Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	479.334.629	239.331.000	235.882.000

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANIYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	FİNANSKENT
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	4
Ada No	:	2435
Parsel No	:	4
Alanı (m <sup>2</sup> )	:	4647,08 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	:	8284
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	81
Tapu Tarihi	:	20.03.2018

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.07.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### İrtifak:

\*8,98 M2 Lik Kısımda TEİAŞ Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

\*929,04 M2 Lik Kısımda TEİAŞ Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

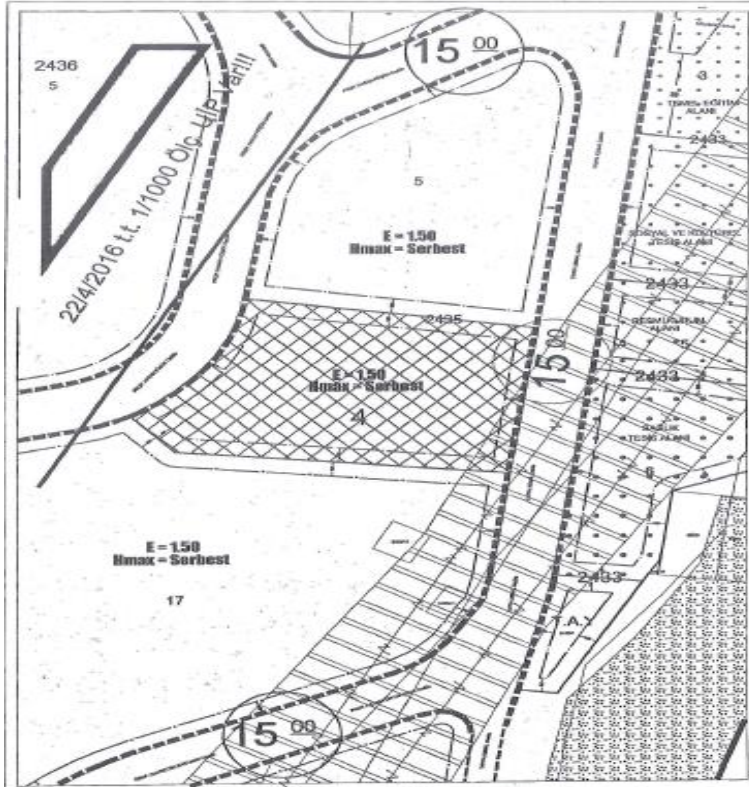
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

12637/60000 pay SİNPAŞ YAPI ENDÜSTİRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 20.03.2018 tarihinde SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi yapılmıştır.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 01.06.2020 tarihli dilekçeye istinaden verilen imar durumu yazısına göre;  
Değerleme konusu 2437 ada 3 parsel; 21.06.2011 tarih onanlı Ümraniye ilçesi Site Mahallesi, 37 Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında EMSAL: 1,50, Hmaks: serbest, Ticaret Alanı olarak planlanmıştır





## **Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları;**

### **Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı**

1. Donatı Alanları Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.
2. Planlama Alanı Bütününde İmar Kanununun 18. Maddesine Göre Uygulama Yapılacaktır.
3. Enerji Nakil Hatlarının Geçtiği Alanlarda Ve Trafo Merkezi Alanında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.
4. Enerji Nakil Hatlarının Geçtiği Alanlardaki Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Boyunca İlgili Kuruluştan (Teiaş) Görüş Alınarak Uygulama Yapılacaktır.
5. İstanbul Se Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İski) Görüşü Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
6. Planlama Alanı Bütününde Jeolojik-Jeoteknik Etüt Yapılarak Uygulama Yapılacaktır.
7. Konut Ve Ticaret Alanlarında E=1.50 Ve Hmax=Serbesttir.
8. Mevcut Binaların Bulunduğu Alanlarda Minimumu Parsel Büyüklüğü 1500 M2, Diğer Alanlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 M2'dir
9. Planlama Alanında Yapılacak Yapıların Avan Proje Onayları İlçe Belediyesi Tarafından Yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde Belirtilen Koşullara Haiz Yapıların Avan Proje Onayları İ.B.B Tarafından Yapılacaktır.
10. Doğal Zemin Kotunun Altında Ve Yol Cephelerinde Çekme Mesafelerinin Gerisinde Kalmak Kaydı İle Parsel Tamamında Bodrum Kat Yapılabilir. Doğal Zemin Kotu Üzerine Çıkan Kısımlarda Bodrum Katlarda Da Planda Verilen Çekme Mesafesine Uyulması Zorunludur.
11. Konut Alanlarında Yapılaşma Şartları İçinde Emsalin %5'ini Aşmamak Koşulu İle Konutların Zemin Katlarında Veya Maksimumu 2 Katlı Ayrı Yapı Şeklinde Günlük İhtiyaçları Karşılama Yönelik Ticari Ve Sosyal Birimler Yer Alabilir. Bu Alanlar Emsale Dahildir.
- 12. Parsellerin Birleşmesinin Teşvik Edilmesi Amacı İle Parsel Büyüklüğünde 10000 Metrekareye Ulaştığında %5, 20000 Metrekareye Ulaştığında %10 Emsal Arttırımı Yapılır.**
13. Planda Ticaret Lejandı İle Gösterilen Alanlarında; Günlük, Haftalık Gereksinimlere Yönelik Alışveriş Birimleri (Market, Lokanta, Restoran, Ezcane, Tuhafiye, Sağlık Vb. ), Özel Hizmet Birimleri (Banka, Sigorta) Eğlence, Spor Ve Sosyal Aktivite Birimleri Yer Alabilir. Bu Alanlarda Ofis, Büro, Otel, Motel Yapıları Yer Alabilir. Konut Yapılamaz, Konaklama Birimleri Bağımsız Bölüm Şeklinde Yapılamaz.
14. Kamuya Terk Edilen Alanlarda Kamu Yararına Altyapı Amaçlı Teknik Kullanımlar (Trafo, Su Deposu, Arıtma Tesisi Vb.) Yer Alabilir.
15. Kamu Eline Geçen (Terk Edilen) Park Alanlarında Spor Tesisi Yapılabilir. Bu Tesislerin Konumları Ve Büyüklükleri Mimari Avan Projesine Göre Belirlenir. Ancak Bu Tesislerin Toplam İnşaat Alanı, Terk Edilen Park Alanların Büyüklüğü Üzerinden Kaks: 0,05'i Geçemez.
16. Plan Tasdik Sınırları İçinde Kalmak Ve Transfere Konu Parsel Maliklerin Muvafakati İle Parseller Arasında Emsal Transferi Yapılabilir.

17. Arazinin Engebeli Bölgelerinde Peyzaj Projesine Uygun Olarak Daha Verimli Kullanılmak Üzere Mevcut Binaların Oturduğu Alanlar Hariç Zemin Tanzimi Yapılabilir.
18. Bu Plan Notlarının Kapsamı Dışında Kalan Konularda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
19. 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 İşlenmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılamaz.
20. Zorunlu Olan Hallerde İstanbul İmar Yönetmeliği'ne Göre Hesap Edilen Bloklar Arası Mesafelerde Maksimum 1 M. Azaltma Yapmaya Belediyesi Yetkilidir.
21. İskan Edilen Bodrum Katlar Emsale Dahildir.

### **2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler**

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Değerlemeye konu 2435 ada 4 parsel arsa niteliğinde olup harfiyat alınmış, fore kazıklar çakılmış durumdadır. Parsel için 30.06.2017 tarih ve 2016/27975 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 1 adet blokta 132 adet ofis/işyeri için alınmış 29.09.2017 tarih ve 17/21029 sayılı tadilat ruhsatı ile yine 1 adet blokta 132 adet ofis/işyeri için alınmış 31.12.2018 tarih 18/19116 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Değerleme konusu parsel üzerinde harfiyat alınmış, fore kazıklar çakılmış durumdadır. Taşınmaz için 31.12.2018 tarihli tadilat ruhsatı geçerliliğini korumaktadır.

### **2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

İstanbul Teknik Yapı Denetim Ltd.Şti.  
Bulgurlu Mh. Alemdağ Cad. No:96 İç Kapı No:1 Üsküdar/İstanbul

### **2.3.7 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

### **2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

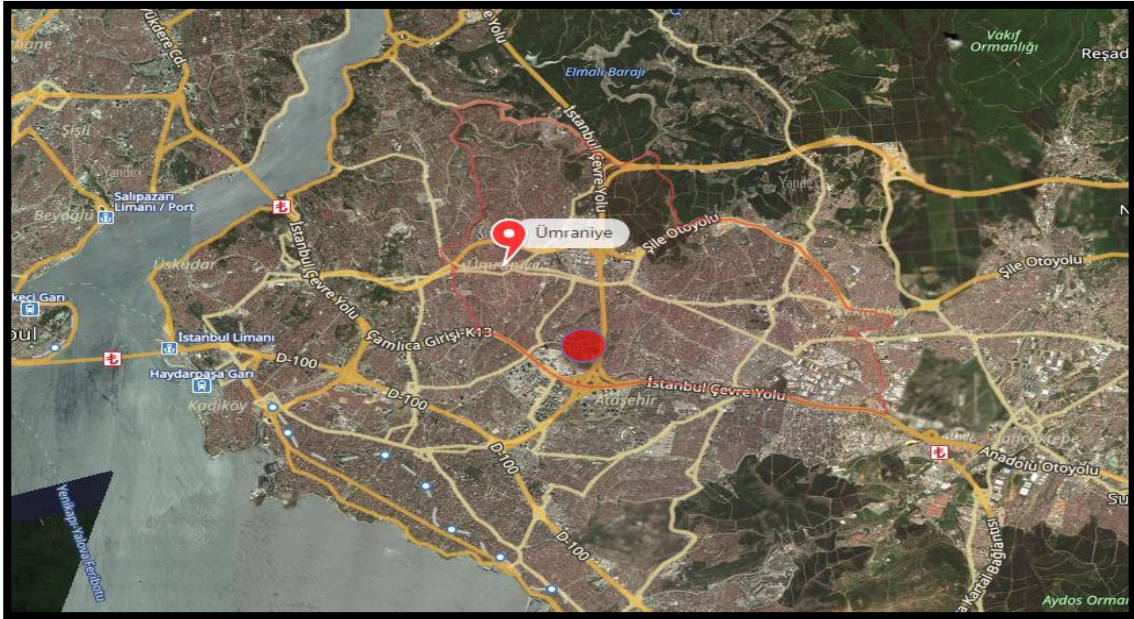
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2435 ada 4 parsel olup "ARSA" niteliklidir. Parsel için ruhsat belgesi bulunmakta olup, parsel üzerinde işna faaliyetler başlamış durumdadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Ümraniye İlçesi Site Mahallesi'nde yer almaktadır. Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı'nın kuzey doğusunda konumlanmaktadır. Parsellerin batı ve güneybatısında Şenol Güneş Bulvarı, kuzeybatısında Cevahir Caddesi, doğusunda E-80 yolu-TEM Otoyolu bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye Ümraniye İlçesi Site Mahallesi'nde yer almaktadır. Ümraniye Merkez üzerinden Akdeniz Caddesi ile Ataşehir yönüne devam edildiğinde Şenol Güneş Bulvarı ile veya Taşınmaza D-100 veya otoyol bağlantısı kullanılarak Ümraniye-Tem bağlantısı yönünden Cevahir Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. sağlanmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 16 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 12km, D-100 Yolu'na yaklaşık 7,2km mesafededir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

'Arsa' nitelikli 2435 Ada 4 Parsel; 4.647,08 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



#### 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz arsa nitelikli olup ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatın alındığı tarihten itibaren 2 yıl içinde inşaat başlamış olması, 5 yıl içerisinde de tamamlanmış olması gerekmektedir. Taşınmazın ruhsatının tarihi 31.12.2018 olup, inşa faaliyetleri başlamıştır. 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Ümraniye İlçesi

1960 yılına kadar Üsküdar'a bağlı köy olarak kalan Ümraniye'de 1963 yılında belediye teşkilatı kurulmuş ancak 1980'deki askeri darbeden sonra belediye teşkilatı feshedilerek Üsküdar belediyesine bağlı bir Şube Müdürlüğüne dönüştürülmüştür. 04.07. 1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 3392 sayılı Kanunla İlçe olan Ümraniye'de ilk yerel seçim 1989'da yapılmıştır. Hızla gelişen Ümraniye İlçesinden 2008 yılında Çekmeköy ve Sancaktepe İlçeleri ayrılmış, bazı mahalleler de yeni kurulan Ataşehir İlçesine verilmiştir. Ümraniye İlçesinde 35 mahalle muhtarlığı mevcuttur. Ümraniye İlçesinde Kaymakamlık ve Bakanlıkların Taşra teşkilatı olan İlçe Müdürlükleri ile Askerlik Şubesi Başkanlığı mevcut olup, Garnizon Komutanlığı Çekmeköy İlçesinde konuşlu bulunan Hava Kuvvetleri Komutanlığına bağlı 15. Füze Üs Komutanlığı tarafından ifa edilmektedir. İlçe Adliyesi 03.02.2013 tarihi itibarıyla Kartal İlçesindeki Bölge Adliyesine taşınmıştır.

Ümraniye Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km<sup>2</sup> dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Ümraniye nüfusu 2019 yılına göre 710.280. Bu nüfus, 356.533 erkek ve 353.747 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,20 erkek, %49,80 kadındır.

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.



#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur. Kamu bankalarının başlatmış olduğu bu kampanya kapsamında faiz oranları ve ödeme koşulları kademeli olarak değişmeye başlamış olup, oranların nihai durumunun ne olacağı değerlendirme tarihi itibarıyla bilinmemektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Ruhsatlı ve inşa faaliyetleri başlamış bir arsadır.
- \* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludur.
- \* İmarlı yola cephelidir.
- \* Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- \* Yakın çevresinde benzer nitelikte satılık arz fazladır.
- \* İnşaat henüz başlangıç aşamasındadır.

## **5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **5.1 - Pazar Yaklaşımı**

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### **5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı**

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### **5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı**

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

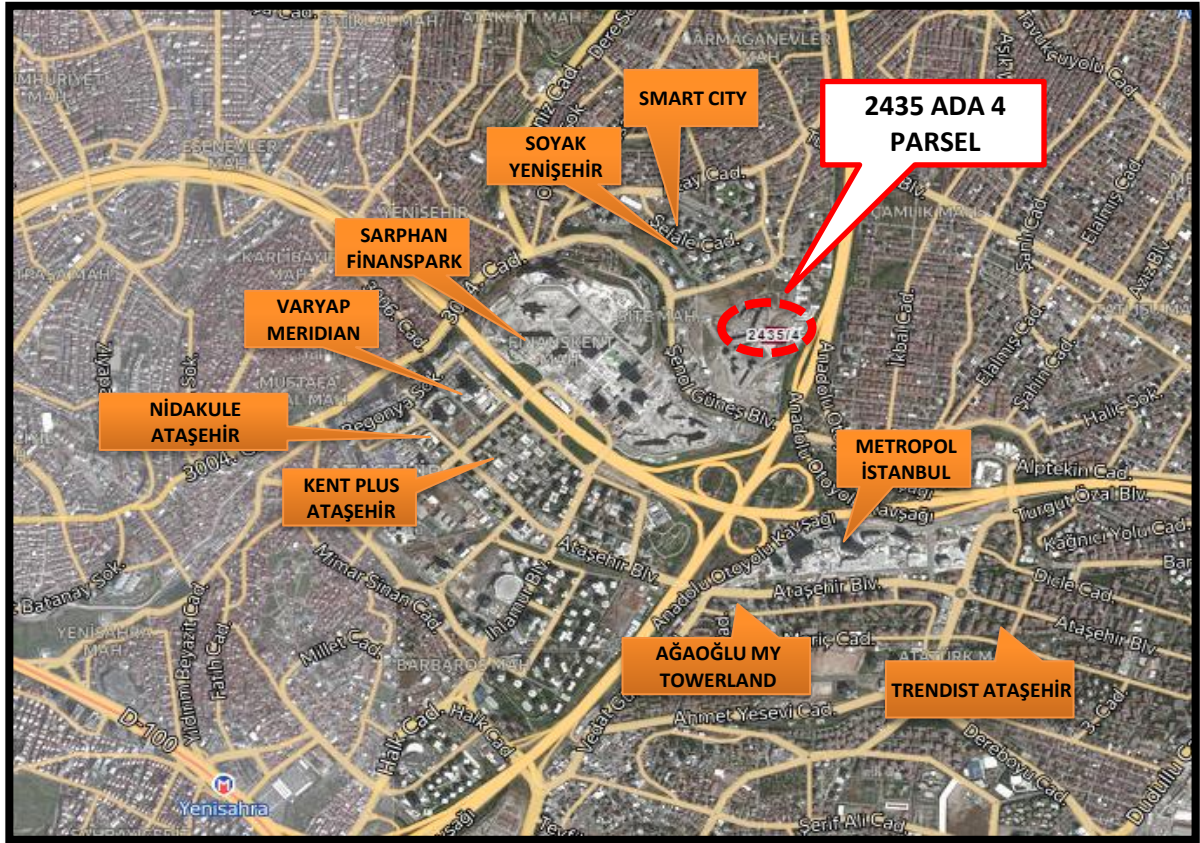
## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Arsa değer, tespitinde ve nakit akışında yer alan ofis-dükkan birimlerinin birim değerlerini tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

-Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır. Mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değer tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı



## Konut Emsalleri

### \* SMART CITY



Samanyolu Caddesi ile Edip Sokak arasında konumlu inşaatı yeni bitmiş Smart City projesinde yer almaktadır. Akıllı ev sistemi özelliğine sahip olup 5000 m<sup>2</sup> alan üzerinde 2 bloktan oluşan projede toplam 186 konut bulunmaktadır. İçerisinde 1+1 (57m<sup>2</sup>-73m<sup>2</sup>), 2+1 (105m<sup>2</sup>-107m<sup>2</sup>), 3+1 (157m<sup>2</sup>) olmak üzere 3 tip konut tipi vardır.

7.KAT	2+1	107 m <sup>2</sup>	730.000 TL	6.822 TL/m <sup>2</sup>
6.KAT	3+1	157 m <sup>2</sup>	1.350.000 TL	8.599 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				7.711 TL/m <sup>2</sup>

### \* ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. My Towerland projesinin A bloğu olarak tasarlanmıştır. Tek blok, zemin+51 kat ve 418 daireden oluşup lüks rezidans projesi olarak tasarlanmıştır.

7.KAT	2+1	128 m <sup>2</sup>	1.400.000 TL	10.938 TL/m <sup>2</sup>
16.KAT	3+1	200 m <sup>2</sup>	2.500.000 TL	12.500 TL/m <sup>2</sup>
33.KAT	4+1	224 m <sup>2</sup>	3.300.000 TL	14.732 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				12.723 TL/m <sup>2</sup>

### \* MYTOWERLAND ATAŞEHİR



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. 80m<sup>2</sup>-342m<sup>2</sup> arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.

27.KAT	2+1	136 m <sup>2</sup>	1.325.000 TL	9.743 TL/m <sup>2</sup>
13.KAT	3+1	117 m <sup>2</sup>	1.090.000 TL	9.316 TL/m <sup>2</sup>
22.KAT	4+1	216 m <sup>2</sup>	2.600.000 TL	12.037 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				10.365 TL/m <sup>2</sup>

\* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

1.KAT	1+1	65 m <sup>2</sup>	730.000 TL	11.231 TL/m <sup>2</sup>
32.KAT	2+1	145 m <sup>2</sup>	1.449.000 TL	9.993 TL/m <sup>2</sup>
3.KAT	4+1	200 m <sup>2</sup>	2.200.000 TL	11.000 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				10.741 TL/m <sup>2</sup>

\* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen proje 3 bloktan oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M<sup>2</sup> büyüklükleri 44m<sup>2</sup> - 258 m<sup>2</sup> arasında olup, satış değerleri 600.000TL- 3.900.000TL arasında değişmektedir.

8.KAT	1+0	70 m <sup>2</sup>	770.000 TL	11.000 TL/m <sup>2</sup>
32.KAT	2+1	123 m <sup>2</sup>	1.380.000 TL	11.220 TL/m <sup>2</sup>
12.KAT	4+1	227 m <sup>2</sup>	3.640.000 TL	16.035 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				12.752 TL/m <sup>2</sup>

\* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m<sup>2</sup> alan üzerinde konumlu olup inşaatı yeni bitmiştir. 820 adet konuttan meydana gelen proje oluşmakta olup 1+1,2+1,3+1,4+1 daireler mevcuttur. M<sup>2</sup> büyüklükleri 32m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup> arasında olup, satış değerleri 367.000TL-1.250.000TL arasında değişmektedir.

6.KAT	1+1	68 m <sup>2</sup>	575.000 TL	8.456 TL/m <sup>2</sup>
17.KAT	3+1	140 m <sup>2</sup>	1.350.000 TL	9.643 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				9.049 TL/m <sup>2</sup>

\* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m<sup>2</sup> alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m<sup>2</sup> si peyzaj alanından oluşmaktadır.

1.KAT	3+1	148 m <sup>2</sup>	1.600.000 TL	10.811 TL/m <sup>2</sup>
13.KAT	4+1	200 m <sup>2</sup>	2.750.000 TL	13.750 TL/m <sup>2</sup>
6.KAT	4+1			14.146 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				12.902 TL/m <sup>2</sup>

\* **SOYAK YENİŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m<sup>2</sup> alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m<sup>2</sup> si peyzaj alanından oluşmaktadır.

12.KAT	4+1	110 m <sup>2</sup>	925.000 TL	8.409 TL/m <sup>2</sup>
3.KAT	3+1	155 m <sup>2</sup>	1.500.000 TL	9.677 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				9.043 TL/m <sup>2</sup>

\* **VARYAP MERIDIAN ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

5.KAT	1+1	100	1.250.000 TL	12.500
23.KAT	4+1	150	1.675.000 TL	11.167
25.KAT	2+1	225	2.850.000 TL	12.667
Ortalama				12.111

\* **SARPHAN FİNANSPARK**



Ataşehir'de konumlu projede kat sayısı 20 ile 61 arasında değişen 5 konut bloğu, 3 adet yatay ofis binası ile otel ve kongre merkezi fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Yaklaşık 4 yılıktır.

3.KAT		90	1.450.000 TL	16.111
1.KAT		85	1.150.000 TL	13.529
4.KAT		90	1.200.000 TL	13.333
2.KAT		97	1.640.000 TL	16.907
Ortalama				14.820

\* **UPHILL COURT TOWERS**



Ataşehir'de konumlu 60 m<sup>2</sup>- 450 m<sup>2</sup> arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 8 yılıktır.

10.KAT	2+1	119	970.000 TL	8.151
23.KAT	2+1	124	1.300.000 TL	10.484
12.KAT	2+1	140	1.800.000 TL	12.857
Ortalama				10.497



### Dükkan Emsalleri

#### 1 COLDWELL BANKER ALFA GAYRİMENKUL

Tel 0 216 360 70 80

Sarphan Finanspark projesinde zemin katta konumlu, çift cepmeli, 178 m<sup>2</sup> dükkan 6.500.000TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	178 .-M <sup>2</sup>	6.500.000 .-TL	36.517 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 2 SAHİBİNDEN

Tel 0 555 182 62 14

Sarphan Finanspark projesinde zemin katta konumlu, 80 m<sup>2</sup> dükkan 1.890.000TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	80 .-M <sup>2</sup>	1.890.000 .-TL	23.625 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

#### 3 TURYAP BATI ATAŞEHİR TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0 532 235 03 32

Varyap Meridian projesinde; cadde üzeri, zemin katta konumlu, 2 katlı, 350 m<sup>2</sup> dükkan 8.900.000TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	350 .-M <sup>2</sup>	8.900.000 .-TL	25.429 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 4 COLDWELL BANKER MAYA

Tel 0 216 290 67 77

Varyap Meridian projesinde; zemin katta konumlu, cadde üzeri, 2 katlı, 333 m<sup>2</sup> dükkan 6.200.000TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	333 .-M <sup>2</sup>	6.200.000 .-TL	18.619 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 5 ATAŞEHİR KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL UZMANI

Tel 0 216 456 12 12

Ataşehir Nidakule projesinde; zemin katta konumlu, cadde üzeri, 3 katlı, 453 m<sup>2</sup> dükkan 8.800.000TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	453 .-M <sup>2</sup>	8.800.000 .-TL	19.426 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## Arsa Emsalleri

### 1 MEDYADAN

Taşınmazlara çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 93.220.338.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır.

<b>SATILMIŞ</b>	10000 .-M <sup>2</sup>	93.220.338 .-TL	9.322 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

### 2 MEDYADAN

Taşınmazlara çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak Finans Merkezi alanının ortasındadır.

<b>SATILMIŞ</b>	13483 .-M <sup>2</sup>	72.000.000 .-TL	5.340 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

### 3 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461,73 m<sup>2</sup> alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır.

<b>SATILMIŞ</b>	57462 .-M <sup>2</sup>	223.467.518 .-TL	3.889 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

### 4 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384,47 m<sup>2</sup> alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.

<b>SATILMIŞ</b>	54384 .-M <sup>2</sup>	211.500.000 .-TL	3.889 .-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	------------------------	------------------	---------------------------

### 5 Prestij Gayrimenkul

Tel 0 216 420 95 67

Ümraniye Çakmak Mahallesi'nde 209 ada 14 parselde kain, Finans Merkezine yakın konumdaki 250 m<sup>2</sup>'lik müstakil arsa için 1.350.000 TL satış bedeli istenmektedir. Ayrık nizam, hmax:serbest, EMSAL:1,85, konut alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.

<b>SATILIK</b>	250 .-M <sup>2</sup>	1.350.000 .-TL	5.400 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 6 Reha Medin Batı Ataşehir Temsilciliği

Tel 0 507 739 31 61

Palladium AVM'nin karşısında Halk Caddesi üzerinde konumlu 455 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak pazarlanan ticaret imarlı arsa için 4.250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Ayrık nizam, hmax:14.50 m, EMSAL:1,50, ticaret alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.

<b>SATILIK</b>	455 .-M <sup>2</sup>	4.250.000 .-TL	9.341 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 7 Reha Medin Batı Ataşehir Temsilciliği

Tel 0 507 739 31 61

Palladium AVM'nin karşısında Sütçü yolu Caddesi üzerinde konumlu 420 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 5.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Ayrık nizam, hmax:18.50 m, EMSAL:1,50, konut+ticaret alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.

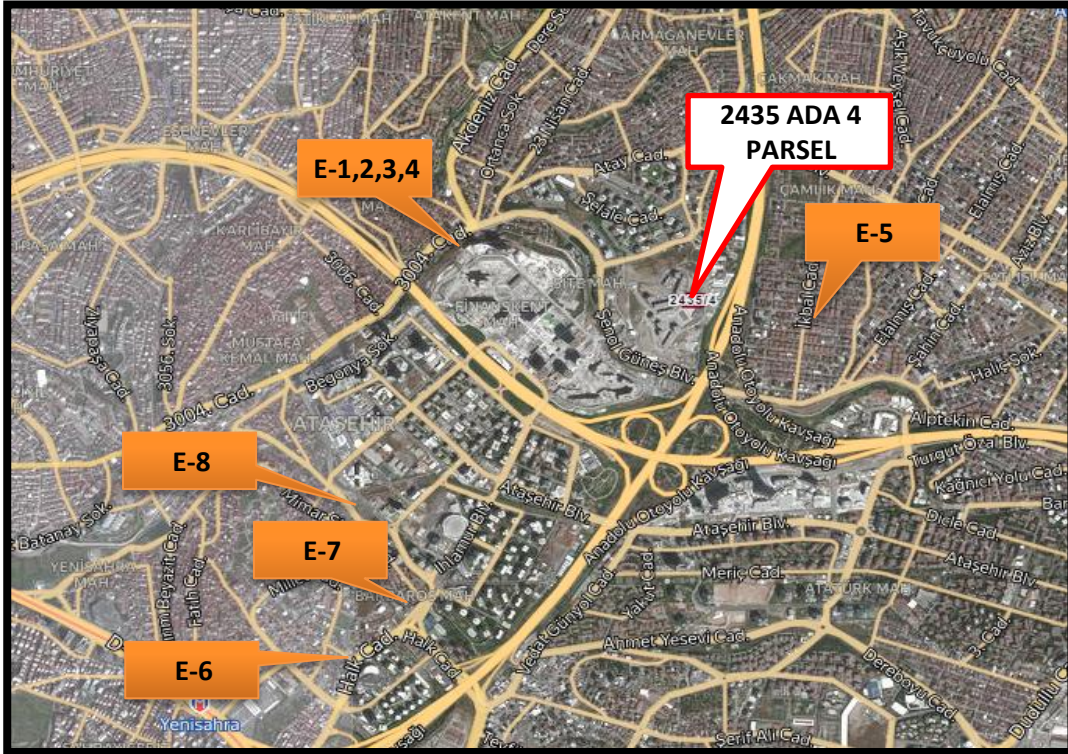
<b>SATILIK</b>	420 .-M <sup>2</sup>	5.000.000 .-TL	11.905 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 8 Reha Medin Batı Ataşehir Temsilciliği

Tel 0 507 739 31 61

Palladium AVM'nin karşısında Sütçü yolu Caddesi üzerinde konumlu 1.120 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak pazarlanan arsa için 20.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Ayrık nizam, hmax:10 kat, EMSAL:1,75, konut+ticaret alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.

<b>SATILIK</b>	1120 .-M <sup>2</sup>	20.000.000 .-TL	17.857 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek konu parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Emsaller incelendiğinde konu taşınmazın yakınında satılık hisseler olduğu görülmektedir. Ancak bölgede kat karşılığı sözleşmelerinin yapılıyor olması, arsa hissesine tekabül edecek daire değerleri de düşünülerek yüksek rakamlar istendiği öngörülmüştür. Bu faktör diğer bilgiler başlığında değerlendirilmiştir.

Bölgedeki konut-ofis-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m<sup>2</sup> değerleri bulunmuştur.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8
SATIŞ FİYATI		4.250.000	5.000.000	20.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	4.647,08 m <sup>2</sup>	455	420	1.120
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		9.341	11.905	17.857
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:1.50	E:1.50	E:1.50	E:1.75
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	Ticaret	Ticaret	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-40%	-22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.200	6.538	7.143	13.929

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ(-.TL)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
2435	4	4.647,08	9.200	42.753.136,00	42.753.000,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		6.500.000	8.900.000	6.200.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	178	350	333
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		36.517	25.429	18.619
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
KAT		zemin	zemin	zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	dükkan	dükkan	dükkan	dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-55%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13.600	20.084	11.443	9.309

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VARYAP MERIDIAN	SARPHAN FİNANSPARK	UPHILL COURT
SATIŞ FİYATI		-		
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	100	12.111	14.820	10.497
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	OFİS	ofis	ofis	ofis
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-30%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.960	8.478	10.374	11.022

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, gayrimenkul piyasasında en çok talep gören ve fiyat endeksi en hızlı değişen bölgelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Ataşehir ve Ümraniye sınırları içerisinde yer alan Finans Merkezi Bölgesi son on yıl içerisinde şehrin önemli bir cazibe merkezi haline gelmiş olup bu süre içerisinde bölgedeki gayrimenkul projeleri yatırımcılarına büyük gelirler sağlamıştır. Ülkenin en hızlı prim yapmış bölgelerinden biri olan Ataşehir Bölgesinin bu hızlı yükselişinin arkasında düzenli yapılaşma, lüks ve prestijli konut projeleri ve en önemlisi Finans Merkezi kararı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 3.600- 15.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin 5.600.-TL ile 17.000.-TL aralığında değiştiği, ofis birim m<sup>2</sup> değerlerinin 8.000.-TL ile 17.000.-TL aralığında değiştiği dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise, 17.500 - 37.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Emsaller incelendiğinde taşınmazın yakınında satılık hisseler olduğu görülmektedir. Ancak bölgede kat karşılığı sözleşmelerinin yapılıyor olması, arsa hissesine tekabül edecek daire değerleri de düşünülerek yüksek rakamlar istendiği öngörülmüştür. Bu faktör diğer bilgiler başlığında değerlendirilmiştir.

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için 9.200.-TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat fore kazık aşamasındadır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 2435 ada 4 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış ve gerçekleşen inşaat maliyetleri dikkate alınarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 1450.-TL/m<sup>2</sup>'dir.

2435 ada 4 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI											
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti											
2435 ada 4 parsel											
OFİS- İŞYERİ	2.830	.-TL/M <sup>2</sup>	X	20.308,33	M <sup>2</sup>	=	57.472.574	.-TL			
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	57.472.574	.-TL		



Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %5'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin geçekundu önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	= 57.472.574
Çevre düzeni, peyzaj (%5)	= 2.873.629
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b>	= 60.346.203
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B)	= 1.810.386
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)</b>	= <b>62.156.589</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) (C)	= 4.827.696
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)</b>	= <b>66.984.285</b>

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 42.753.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 62.156.589 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) (C)	= 4.827.696
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%5)	= 5.245.479 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer</b>	= 114.982.764 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer</b>	= <b>114.980.000 TL</b>

2435 ada 4 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsel üzerinde harfiyat çalışmaları tamamlanmış, fore kazıklar çakılmıştır. Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre gerçekleşen ruhsat, proje harç maliyetleri ve harfiyat ve fore kazık, güçlendirme vb. imalat maliyetleri toplamı ~6.328.000.-TL'dir. Piyasadan yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu gerçekleşen maliyetin uygun olduğu öngörülmüş ve arsa değerine eklenerek taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (-TL)
2435	4	42.753.000 TL	+ 6.328.000 TL	= 49.081.000 TL

■ **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

2435 Ada 4 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	114.980.000 TL
2435 Ada 4 Parsel Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	49.081.000 TL

**6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Potansiyel Değer Analizi (Nakit Akışı Yöntemi)**

2435 ada 4 parsel için ruhsat alınmış olup, satılabilir alan bilgileri Sinpaş GYO A.Ş.'den 2018 yılı için elde edilen verilerin 31/12/2018 tarihli tadilat ruhsatına oranlanarak elde edilmiştir. 2435 ada 4 parsel 29.09.2017 tarihli tadilat ruhsatına göre 20.721,67 m<sup>2</sup> toplam yüzölçümüne; 31.12.2018 tarihli tadilat ruhsatına göre ise 20.308,33 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. 29/09/2017 tarihli tadilat ruhsatı için Sinpaş GYO A.Ş.'den alınmış olan 12.582,07 m<sup>2</sup> satılabilir alan bilgisi 31/12/2018 tarihli tadilat ruhsatının yüzölçümüne oranlandığında 12.331,09 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	İLAVE ORANI	SATILABİLİR ALAN
2435	4	TİCARET	4.647,08 m <sup>2</sup>	1,50	6.970,62 m <sup>2</sup>		12.331,09 m <sup>2</sup>

### **İskonto Oranının Hesaplanması**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

### **Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir.

Taşınmazın niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı %3 belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 13,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 3,50 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,00 olarak kabul edilmiştir

### **6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar**

Parsel için Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken üzerinde proje geliştirilen 2435 ada 4 parsel ruhsat ve projeleri çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Projenin 48 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış ve her dönem 1 takvim yılı olarak kabul edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu ilk yıl ofis ortalama satış birim m<sup>2</sup> değerinin 9.960.-TL olacağı gelecek dönemlerde enflasyon oranları da dikkate alınarak %12 oranında artış göstereceği; ilk yıl dükkan ortalama satış birim m<sup>2</sup> değerinin 13.600.-TL olacağı gelecek dönemlerde enflasyon oranları da dikkate alınarak %12 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### **Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar**

#### Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşaat maliyeti öngörülmüş ve maliyetleri hesapları "Maliyet Yöntemi" başlığı altında irdelenmiştir.

#### İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Ruhsata göre 20.308,33 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %12,00 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre gerçekleşen ruhsat, proje harç maliyetleri ve harfiyat ve fore kazık, güçlendirme vb. imalat maliyetleri toplamı ~6.328.000.-TL'dir. Piyasadan yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu gerçekleşen maliyetin uygun olduğu öngörülmüştür. Bu maliyet geçmiş dönem maliyetlerine yansıtılmıştır.

<b>Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler</b>			
	<b>1.dönem</b>	<b>2.dönem</b>	<b>3.dönem</b>
<b>Toplam İnşaat Maliyeti</b>	<b>62.156.589</b>		
<b>Dağılım</b>	35,00%	35,00%	30,00%
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>21.754.806 TL</b>	<b>21.754.806 TL</b>	<b>18.646.977 TL</b>
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>62.156.589 TL</b>		
<b>GERÇEKLEŞEN MALİYET TOPLAM</b>	<b>6.328.000 TL</b>		
<b>KALAN MALİYET TOPLAM</b>	<b>55.828.589 TL</b>		

<b>Kalan Maliyet İçin Dönemlik %12 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler</b>			
	<b>1.dönem</b>	<b>2.dönem</b>	<b>3.dönem</b>
<b>Dağılım</b>	35,00%	35,00%	30,00%
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>19.540.006 TL</b>	<b>21.884.807 TL</b>	<b>21.009.414 TL</b>
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>62.434.227 TL</b>		

#### Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

### Sözleşme Kapsamında Remzi Demirlikan'a Verilecek Pay

2435 ada 4 parsel üzerinde 10.05.2017 tarihinde, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Remzi Demirlikan arasında Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmıştır. Bu sözleşme kapsamında arsasahibi Remzi Demirlikan'a 11084/240000 hissesine karşılık olarak Sinpaş'ın bu hisseye tekabül eden alanda inşa ve ikmal edeceği yapı alanının %50'sine tekabül eden kısmını bağımsız bölüm olarak teslim edilecektir. Bu kapsamda satılabilir inşaat alanın (12.331,09 m2 m2 \* (11084/240000)=937,91m2 \* %50 =) ~284,75 m2 'lik kısmı arsa sahibine devredileceği öngörülmüştür. Toplam satılabilir alan içerisindeki payı ~%2,31 olarak hesaplanmış olup, her dönem hasılatına gider olarak yansıtılarak Sinpaş GYO A.Ş. 'nin bugünkü proje değeri hesaplanmıştır.

2435 ADA 4 PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI						
2435 ada 4 Parsel Arsa Alanı	4.647,08m <sup>2</sup>	Emsal / KAKS	1,50			
Toplam Emsal İnşaat Alanı	6.970,62m <sup>2</sup>	Toplam İnşaat Maliyeti	62.156.588,67 TL			
Satışa Esas Alanı	12.331,09m <sup>2</sup>	4.932,44m <sup>2</sup>	7.398,65m <sup>2</sup>			
Yıllık Enflasyon Oranı	12,00%					
NAKİT AKIŞI						
YATIRIM SÜRECİ	48					
1.dönem						
2.dönem						
3.dönem						
4.dönem						
TOPLAM						
Satışları Yıllara Dağılım Oranı (Ofis)	100,00%	20,00%	30,00%	25,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Ofis)	1.480	2.220	1.850	1.850	7.398,65m <sup>2</sup>	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis)	9.960	11.155	12.494	13.993		
Satış Geliri (Ofis)	14.738.119	24.760.040	23.109.370	25.882.495	88.490.023 TL	
Satışları Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	100,00%	20,00%	30,00%	25,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	986	1.480	1.233	1.233	4.932,44m <sup>2</sup>	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	13.600	15.232	17.060	19.107		
Satış Geliri (Dükkan)	13.416.226	22.539.260	21.036.642	23.561.039	80.553.167 TL	
Toplam Satış Geliri	28.154.345	47.299.299	44.146.012	49.443.534	169.043.190 TL	
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri					112.565.336 TL	
NAKİT ÇIKIŞLARI						
Geçmiş Dönem	Kalan İnşaat Maliyetleri					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	35,00%	35,00%	30,00%			
Kalan İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	6.328.588,67 TL	19.540.006 TL	19.540.006 TL	16.748.577 TL	55.828.589 TL	
Kalan İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		19.540.006 TL	21.884.807 TL	21.009.414 TL	62.434.227 TL	
Hafriyat&İksa&Proje-Ruhsat Maliyetleri	6.328.000,00 TL					
Bugünkü Toplam İnşaat Maliyeti	62.156.589 TL					
Genel Giderler (Satış- Pazarlama Giderleri Hasılatın %8'i)	8,00%	2.252.348 TL	3.783.944 TL	3.531.681 TL	3.955.483 TL	13.523.455 TL
Remzi Demirlikan'ın Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Kapsamında Alacakları	2,31%	650.131 TL	1.092.220 TL	1.019.405 TL	1.141.734 TL	3.903.489 TL
GİDERLER (Toplam)	6.328.000 TL	22.442.484 TL	26.760.970 TL	25.560.500 TL	5.097.216 TL	86.189.172 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)	-6.328.000 TL	5.711.860 TL	20.538.329 TL	18.585.512 TL	44.346.318 TL	82.854.019 TL
Net Bugünkü Değer (NBD)						
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)				17,00%		
Net Bugünkü Değer (TL)					55.155.120 TL	
PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ SINPAŞ GYO A.Ş. PAYI ÖZET TABLO						
GELİRLER	100,00%	0 TL	28.154.345 TL	47.299.299 TL	44.146.012 TL	49.443.534 TL
GİDERLER	100%	6.328.000 TL	22.442.484 TL	26.760.970 TL	25.560.500 TL	5.097.216 TL
NAKİT AKIŞI		-6.328.000 TL	5.711.860 TL	20.538.329 TL	18.585.512 TL	44.346.318 TL
NBD						55.155.120 TL

### 2435 Ada 4 Parselde Yer Alan Projenin Yapılan Güncel Maliyetler ve Kat Karşılığı Sözleşme Neticesinde Net Bugünkü Değeri;

Sinpaş GYO A.Ş. Payının Bugünkü Değeri(-.TL)	55.155.120 TL
Yuvarlatılmış Değer(-.TL)	55.160.000 TL

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>TAŞINMAZIN ARSASININ MEVCUT DEĞERİ</b>	<b>42.753.000 TL</b>
---	----------------------

■ Maliyet Yöntemi Yaklaşımına göre;

<b>2435 Ada 4 Parselde Yer Alan Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-.TL)</b>	<b>114.980.000 TL</b>
<b>2435 Ada 4 Parselde Yer Alan Projenin Mevcut Durumundaki Değeri (-.TL)</b>	<b>49.081.000 TL</b>

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

<b>Projenin Net Bugünkü Değeri(-.TL)</b>	<b>55.160.000 TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri(-.TL)</b>	<b>112.565.336 TL</b>

#### **6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin nedeni bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında alınan ruhsatlar göz önünde bulundurulmuştur. Parsel üzerinde sözleşme kapsamında devredilecek bağımsız bölümler bulunması nedeni ile nihai değerde gelir yönteminden bulunan değer belirtilmiştir.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu parsel üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup, proje inşaatı başlangıç aşamasındadır.



### **6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

2435 ada 4 parsel üzerinde 10.05.2017 tarihinde, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Remzi Demirlikan arasında Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmıştır. Bu sözleşme kapsamında arsasahibi Remzi Demirlikan'a 11084/240000 hissesine karşılık olarak Sinpaş'ın bu hisseye tekabül eden alanda inşa ve ikmal edeceği yapı alanının %50'sine tekabül eden kısmını bağımsız bölüm olarak teslim edilecektir.

### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### **6.5.5 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

2435 ada 4 parsel için ruhsatlar alınmış olup, parsel üzerinde inşa faaliyetler başlamıştır.

### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazların niteliği arazi olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Taşınmaz proje niteliklidir.

### **6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak 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 olması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yapı ruhsatları alınmış ve inşaata başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olmasına karşın söz konusu parsel üzerinde inşaatlara henüz başlanmamıştır. Bu çerçevede "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamakta olduğu öngörülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "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." denilmekte olup, değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait hisseler üzerinde ipotek bulunmamakta olup, üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerlendirme konusu parsellerde müşterinin sahip olduğu hisselerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği "Arsa"dır. Konu taşınmazın boş arsa durumunda olup inşaat yapmak üzere yapı ruhsatı alınmış, inşaata henüz başlanmamıştır. Bu parsel portföyde proje olarak yer almakta olup, gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1 Adet projenin

01.09.2020 tarihli toplam değeri için ;

**55.160.000 .-TL**

(Elli Beş Milyon Yüz Altmış Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**65.088.800 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
55.160.000	7.529.245	6.319.600	65.088.800
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
112.565.336	15.364.974	12.896.446	132.827.097

1 USD = 7,3261 .-TL ( 01.09.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 8,7284 .-TL ( 01.09.2020 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

### Değerleme Uzmanı



### Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



### Eren KURT

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.