

# **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE  
SİNPAŞ GÖKORMAN PROJESİNDE YER ALAN  
6785 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ  
31 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE  
7392 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ  
215 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.11.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	05.11.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	27.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	SNP-2010071
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ÜMRANIYE İLÇESİ A.DUDULLU MAHALLESİ 6785 VE 7392 PARSELLERDE YER ALAN GÖKORMAN PROJESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	AŞAĞI DUDULLU MAHALLESİ SARAY BOSNA CADDESİ (6785 PARSEL A BLOK BİNA NO:67 BİNA KODU:617394473) (7392 PARSEL B BLOK BİNA NO:71 BİNA KODU:493963201, C BLOK BİNA NO:71 BİNA KODU:587182866) ÜMRANIYE / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ahmet İPEK (Lisans No:411627) 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
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Mülkiyet Listesi
- Ek 5** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 6** - Tapular
- Ek 7** - Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Değer Listesi
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 9** - Finansal Kiralama Sözleşmesi ve Ek Protokol (kopya)

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bu değerleme 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; aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 30.09.2020 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 6785 parselde yer alan 31 adet bağımsız bölüm ve 7392 parselde yer alan 215 adet bağımsız bölüm 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

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,  
Sinpaş Plaza, No: 36, 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 tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 30.09.2020 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 6785 parselde yer alan 31 adet bağımsız bölüm ve 7392 parselde yer alan 215 adet bağımsız bölüm değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor ve SNP-2010040 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 30.09.2020 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 246 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce aşağıda yer alan 1 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-2010040		
Rapor Tarihi	27.12.2019		
Rapor Konusu	GÖKORMAN PROJESİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	143.534.000,00		

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### 6785 PARSEL

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ÜMRANIYE  
Bucağı :  
Mahallesi : A.DUDULLU  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No :  
Parsel No : 6785  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 5.019,37  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : Kat İrtifakı  
Sahibi : (\*)ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.  
Yevmiye No :  
Cilt No :  
Sayfa No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.  
Tapu Tarihi :



**7392 PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ÜMRANIYE  
Bucağı :  
Mahallesi : A.DUDULLU  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii : ÇAYIRLAR  
Pafta No :  
Ada No :  
Parsel No : 7392  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 6.243,27  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : Kat İrtifakı  
Sahibi : (\*)ARİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.  
Yevmiye No :  
Cilt No :  
Sayfa No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.  
Tapu Tarihi :

(\*)Değerleme konusu 6785 ve 7392 parsellerin her birinin tapu kayıtlarında 06.03.2017 tarih ve 6687 yevmiyeli Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket lehine "Finansal Kiralama Şerhi: Finansal Kiralama Sözleşmesi 27/10/2016 tarih 4596 sayılı Sözleşme ile" şerhi bulunmaktadır.

27.10.2016 onay tarihli, 04596 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Arı finansal Kiralama A.Ş. Kiracı: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşmede kira başlangıç tarihi: 27.10.2016 ve kira bitiş tarihi: 27.10.2019 olarak belirtilmektedir. Sözleşmenin 35. Maddesinde, "Kiralama süresi sona erdiğinde Kiralanan'ın Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kiracıya satılmasıyla, ayrıca bir ihtar ve ihbara gerek kalmadan kendiliğinden sona erer. Taraflar Kiralayan'ın düzenleyeceği faturanın tanzimi ve gönderilmesi ile satımın tamamlandığını, mülkiyetin kiracıya intikal ettiğini kabul etmişlerdir." ibaresi bulunmaktadır.

15.06.2019 tarihinde de 01.06.2017 tarihli sözleşmeye ek protokol yapılmıştır. Bu protokolün 3. maddesinde de söz konusu taşınmazların mülkiyetinin Arı Finansal Kiralama üzerinde kalacağına mutabık kalınmıştır.

İş bu sözleşme kapsamında taşınmazların mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerindedir.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

**Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.11.2020 tarih ile örnek olarak 2 bağımsız bölüm için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden ve değerlemeye konu tüm bağımsız bölümlerin müşteri tarafından Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.**

### **6785 parselin tapu kayıtlarında;**

#### **\*Beyan:**

\*Yönetim Planı : 22/06/2020( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)  
(Tarih:26-06-2020-Yev:19075)

\*ORTAK YER:İstanbul ili Ümraniye ilçesi A.Dudullu Mah. 6785 parsel Blok/Giriş:A217 nolu bağımsız bölüm- Malik:6785 parsel Blok/Giriş:A1 nolu bağımsız bölüm (Tarih:19-08-2020-Yev:27923)

\*ORTAK YER:İstanbul ili Ümraniye ilçesi A.Dudullu Mah. 6785 parsel Blok/Giriş:A218 nolu bağımsız bölüm- Malik:6785 parsel Blok/Giriş:A1 nolu bağımsız bölüm (Tarih:19-08-2020-Yev:27923)

\*İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı : Tamamında İSKİ Lehine 1 TL Bedelle daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (Yev:30052 Tarih: 16/11/2012)

#### **\*Şerh:**

\*Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketi lehine Finansal Kiralama Serhi: Finansal Kiralama Sözleşmesi: 27/10/2016 tarih 4596 sayılı Sözleşme ile. (Yev: 6687 Tarih: 06/03/2017)

\* 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( TEDAŞ lehine 99 yıl 0,01krş bedelle kira şerhi ) (Yev: 35424 Tarih: 06/11/2019)

### **7392 parselin tapu kayıtlarında;**

\*Şerh: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketi lehine Finansal Kiralama Serhi: Finansal Kiralama Sözleşmesi: 27/10/2016 tarih 4596 sayılı Sözleşme ile. (Yev: 6687 Tarih: 06/03/2017)

\*Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( TEDAŞ lehine 99 yıl 0,01krş bedelle kira şerhi ) (Yev: 35424 Tarih: 06/11/2019)

#### **\*Beyan:**

\*Yönetim Planı : 22/06/2020( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)  
(Tarih:26-06-2020-Yev:19075)

\*İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 13/07/2018 tarih 2017/126 ES. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Yev: 21591 Tarih: 18/07/2018)

\*ORTAK YER:İstanbul ili Ümraniye ilçesi A.Dudullu Mah. 6785 parsel Blok/Giriş:A217 nolu bağımsız bölüm- Malik:6785 parsel Blok/Giriş:A1 nolu bağımsız bölüm (Tarih:19-08-2020-Yev:27923)

\*ORTAK YER:İstanbul ili Ümraniye ilçesi A.Dudullu Mah. 6785 parsel Blok/Giriş:A218 nolu bağımsız bölüm- Malik:6785 parsel Blok/Giriş:A1 nolu bağımsız bölüm (Tarih:19-08-2020-Yev:27923)

***Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.***

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

6785 parsel Halit Serhan Ercivelek mülkiyetinde iken 28/10/2016 tarih 31533 yevmiye ile satış işlemi görerek Arı Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetine geçmiştir.

7392 parsel Davut Parlar mülkiyetinde iken 28/10/2016 tarih 31529 yevmiye ile satış işlemi görerek Arı Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetine geçmiştir.

## 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 temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar;

20.11.2009-25.03.2011-17.04.2012-12.07.2013-15.01.2016-18.03.2016-17.03.2017-21.04.2017 tasdik tarihli Ümraniye; İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 21.11.2014-18.10.2015 tasdik Tarihli Kemerdere ve Çekmeköy Deresi ile Yakın Çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine göre; Ayrık Nizam, H= Avan Proje, Net Emsal Değeri 1.30, Ön bahçe:5 mt., Arka bahçe: 3 mt., Yan bahçe: 3.00 mt., KONUT ALANI'nda kalmaktadır. E: 1.30 yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; parsel büyüklüğü 1200 m<sup>2</sup> ve üstünde ise Max TAKS: 0,30'dur.

**21.11.2014-18.10.2016 tasdik tarihli Ümraniye İlçesi 1/1000 ölçekli Kemerdere Ve Çekmeköy deresi ile Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Tadilat Plan notlarına göre;**

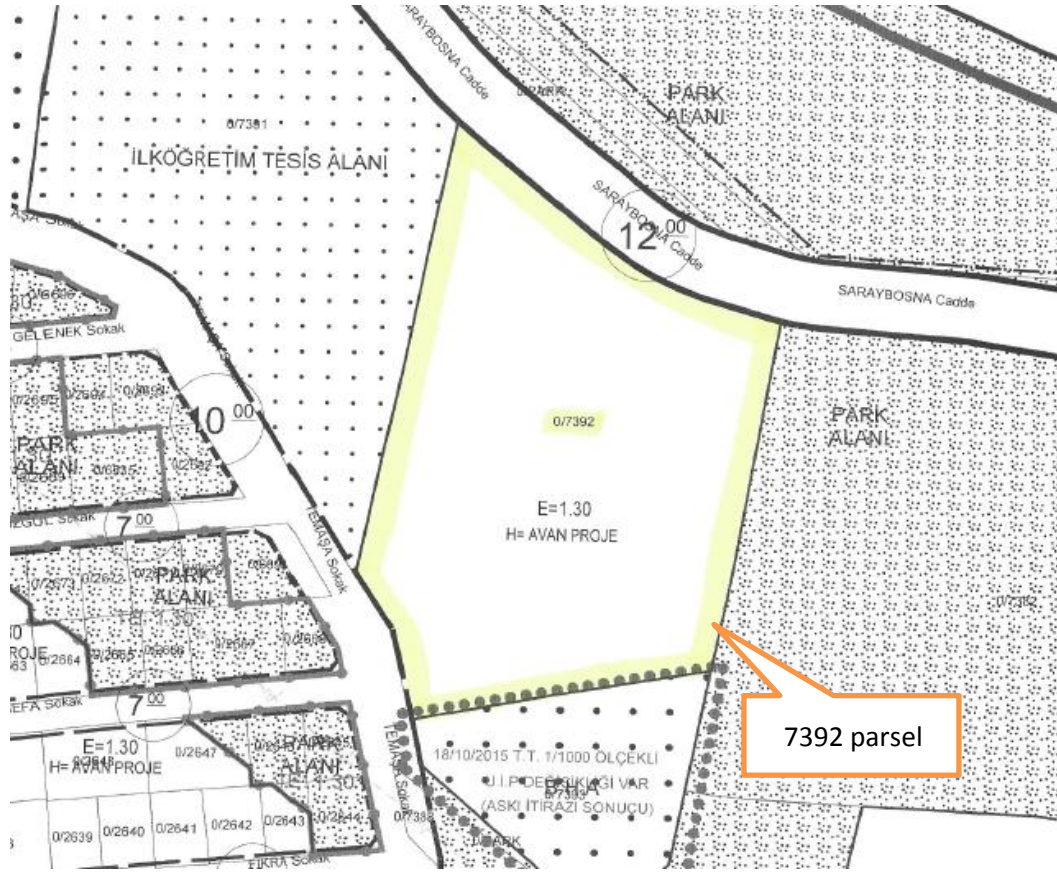
-“Planlama alanı; Ümraniye sınırları içerisinde yer alan Kemerderesinin 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.g maddesi kapsamındaki 10m'lik İSKİ Koruma Alanını ve Yakın Çevresini İçermektedir.”

-“20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye Çakmak, İhlamurkuyu, Y. Dudullu ve Yeni Çamlıca Mah.'nin Elmalı havzası İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planında, dere mutlak koruma alanı içerisinde kalan parsellerde ilgisince açılmış davalar neticelenmeden söz konusu parsellerde uygulama yapılamaz.”

-“Açıklanmayan hususlarda 20.11.2009 onaylı 1/1000 ölçekli Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y. Dudullu ve Y. Çamlıca Mah.'nin Elmalı Havzası İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı ve bu plana gelen ilgili plan değişiklikleri plan hükümleri ile Mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.”

-“Planda terk miktarı %40'ı aşan parsellerde donatı alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır.”





\* Taşınmazın bulunduğu parseller için geçerli imar plan durumunu gösteren "Resmi Yazılı İmar Durumu Belgesi" için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup 7392 parsel yazısı tarafımıza ulaşmış, 6785 parselin belgesi beklenmektedir. Taşınmazlar için geçerli olan planda 07.11.2019 tarihinden itibaren herhangi bir değişiklik yapılmadığı bilgisi edinilmiş olup bu sebeple rapor kapsamında eklerde bu tarihli belgeye yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 20.11.2009-25.03.2011-17.04.2012-12.07.2013-15.01.2016-18.03.2016-17.03.2017-21.04.2017 tasdik tarihli Ümraniye; İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallerinin Havza İçinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 21.11.2014-18.10.2015 tasdik Tarihli Kemerdere ve Çekmeköy Deresi ile Yakın Çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde yer almaktadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait yapı ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. Ümraniye Belediyesinden edinilen bilgilere ve Sinpaş GYO A.Ş. yetkilileri tarafından tarafımıza iletilen ruhsatlar ve iskana dair bilgiler tablo olarak gösterilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ								
Parsel No	Blok Adı	Ruhsat Tarihi - Veriliş Nedeni	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
6785	A	24.03.2017 Yeni Yapı	17/ 5745	216 Mesken	15.429,33	35123,25	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				1 Ofis İşyeri	10,00			
6785	A	03.05.2017 Yenileme	17/ 8982	216 Mesken	15.429,33	35123,25	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				1 Ofis İşyeri	10,00			
6785	A	19.12.2018 Tadilat	18/ 16072	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
6785	A	07.02.2019 İsim Değişikliği	18/ 20598	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
6785	A	25.03.2019 İsim Değişikliği	19/ 2511	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
6785	A	19.09.2019 İsim Değişikliği	19/ 8624	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			
7392	B	24.03.2017 Yeni Yapı	17/ 5746	204 Mesken	23.296,26	40303,83	2 yol altı + 34 yol üstü	V.A
7392	B	03.05.2017 Yenileme	17/ 8981	204 Mesken	23.296,26	40303,83	2 yol altı + 34 yol üstü	V.A
7392	B	19.12.2018 Tadilat	2018/ 16070	210 Mesken	24.263,50	40558,20	2 yol altı + 30 yol üstü	V.A
7392	B	07.02.2019 İsim Değişikliği	18/ 20612	210 Mesken	24.263,50	40558,20	2 yol altı + 30 yol üstü	V.A
7392	B	25.03.2019 İsim Değişikliği	19/ 2512	210 Mesken	24.263,50	40558,20	2 yol altı + 30 yol üstü	V.A
7392	C	24.03.2017 Yeni Yapı	17/ 5746	5 Ofis İşyeri	362,20	1113,22	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
7392	C	03.05.2017 Yenileme	17/ 8981	5 Ofis İşyeri	362,20	1113,22	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
7392	C	19.12.2018 Tadilat	2018/ 16070	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
7392	C	08.02.2019 İsim Değişikliği	18/ 20595	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B
7392	C	25.03.2019 İsim Değişikliği	19/ 2512	5 Ofis İşyeri	269,53	1043,25	1 yol altı + 2 yol üstü	III.B

YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ								
Parsel No	Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
6785	A	03.11.2020	20/8587	216 Mesken	18.041,23	35249,11	3 yol altı + 27 yol üstü	V.A
				2 Ofis İşyeri	10,00			

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

Yerinde yapılan tespitlerde Gökorman projesinin 6785 parselde inşaatın tamamlandığı ve oturumun başladığı gözlemlenmiştir. Taşınmazın dış cephesi giydirme cephe ve boyalı olup peyzaj çalışmalarının da tamamlandığı gözlemlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması, ancak kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile inşaat seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir.

7392 parsel B ve C blokların inşaatının devam ettiği gözlemlenmiştir. B bloğun dış cephe çalışmaları devam etmektedir. B blok 10.katta yer alan 71,72,73,74,75,76 ve 77 nolu bağımsız bölümlerin iç mekanı görülmüştür. İç mekanda ıslak zeminler mermer, oda ve salon hacimlerinde zeminler şap halinde duvarlar ise boyalıdır. C bloğun iç mekanı görülemediği olup dış cephesi sıvalıdır. Taşınmazların inşaat seviyesi %80 civarındadır.

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

#### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İstanbul Ülke Yapı Denetim A.Ş.

İstasyon Mh. Hançer Sk. No:2 İç Kapı No:4 Tuzla/İSTANBUL

#### 2.3.6 - 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.

#### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projedeki A ve B bloklara ait C sınıfı, 22.02.2019 tarihli Y22347778D45C numaralı enerji verimlilik sertifikası, C bloğa ait B sınıfı 22.02.2019 tarihli Y223449EF0B50 numaralı enerji verimlilik sertifikası bulunmakta olup son geçerlilik tarihleri 22.02.2029 dur. .

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

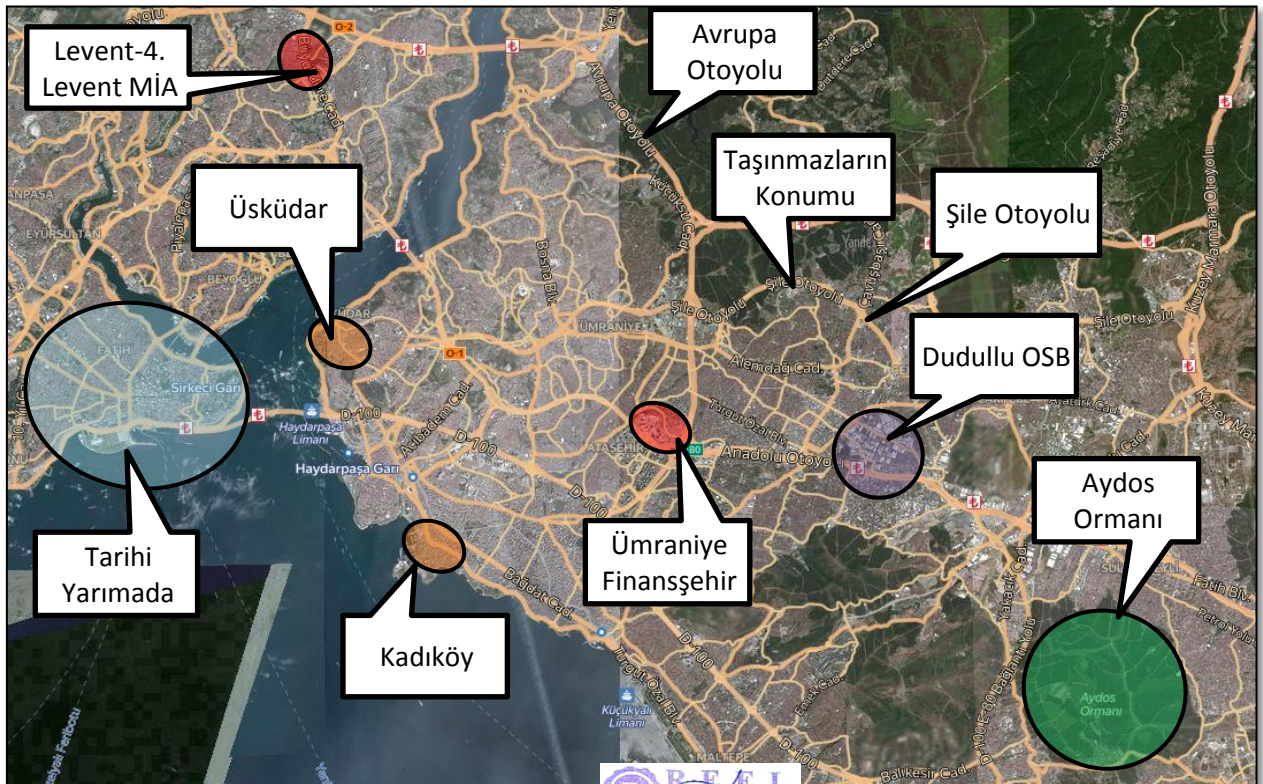
Değerlemeye konu olan proje, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi, 5019,37 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 6785 parselde ve 6243.27 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 7392 parselde yer alan Gökorman Projesi'dir.

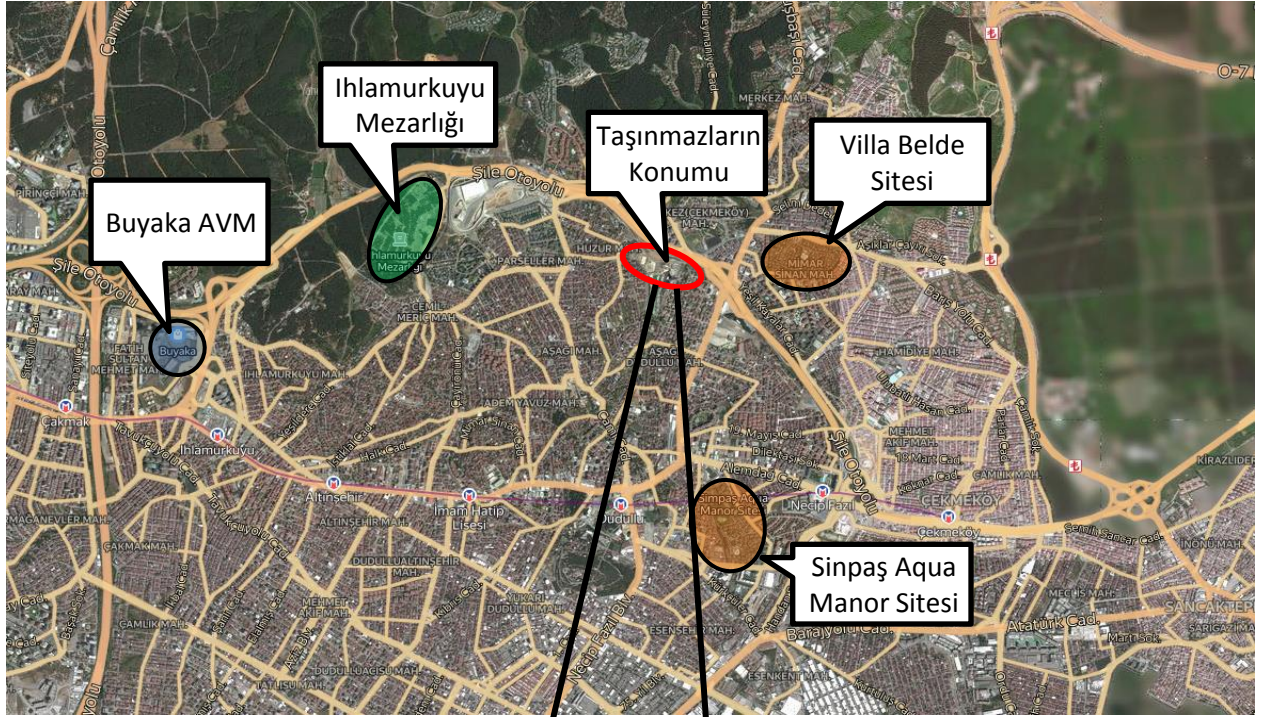
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje Ümraniye İlçesi'nde Aşağı Dudullu Mahallesi'nde yer almaktadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde Sinpaş Avangarden, Çekmeköy Kent Parkı, Çekmeköy Belediyesi, İstanbul Palace Sitesi, Sinpaş Central Life, Sinpaş Aquacity, Emin Ali Paşa Camii, Şehit Öğretmen Seveda Aydoğan İlkokulu, Çekmeköy Mezarlığı, Şehit Binbaşı Ömer Aktuğ Parkı bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde inşaatı yakın geçmişte tamamlanmış kapalı konut siteleri ile 5-6 katlı fiziksel yaşı yüksek mesken binaları yer almaktadır. Değerleme konusu proje Şile Otoyolu ile Hamza Yerlikaya Bulvarı'na yakın konumdadır.

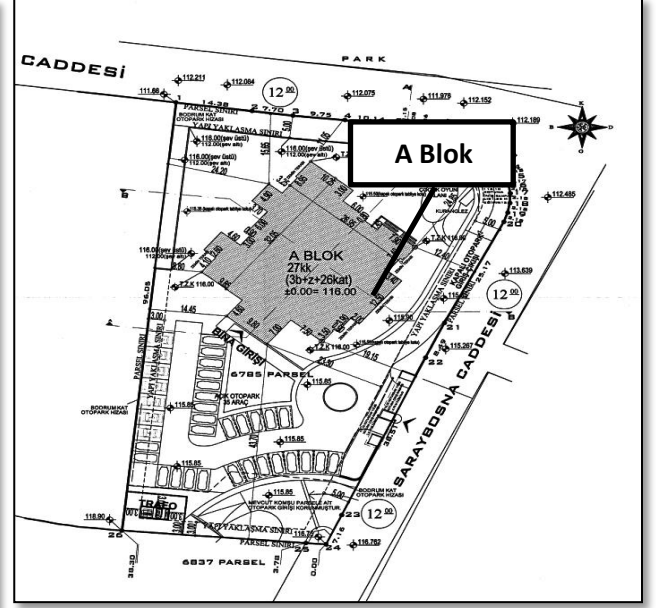
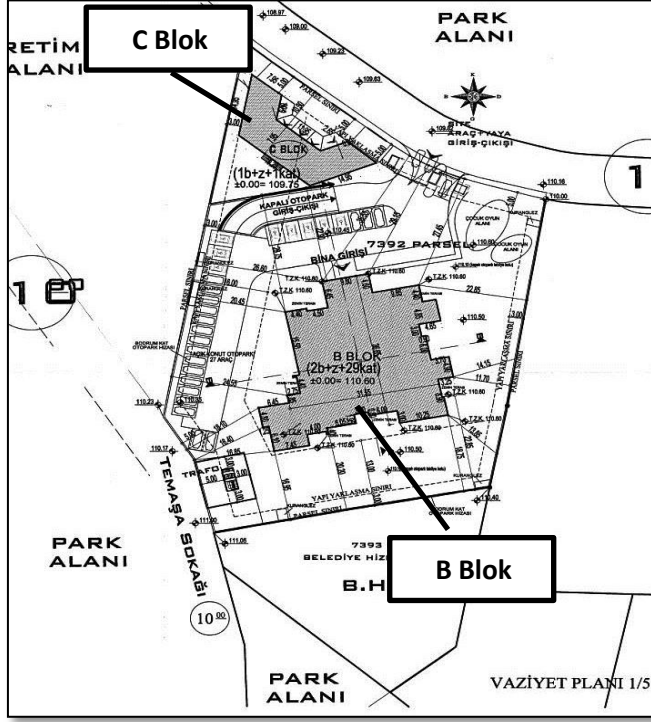
#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projenin ulaşılabilirliği yüksek olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile erişim sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile Avrupa Yakası üzerinden Fatih Sultan Mehmet Köprüsü aracılığıyla sırasıyla E-80 Otoyolu, Necip Fazıl Bulvarı, Alemdağ Caddesi, Hamza Yerlikaya Bulvarı, Çoban Çeşme Caddesi ve Saray Bosna Caddesi aracılığıyla ya da Şile Otoyolu üzerinden yan yol aracılığıyla Hamza Yerlikaya Bulvarı üzerinden Güleş Sokak ve Saray Bosna Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarıyla ise Şile Otoyolu üzerinden erişim sağlanmaktadır.









### **3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri**

#### **3.4.1 - Genel Özellikleri**

Değerleme konusu proje 6785 ve 7392 parsel üzerinde konumlanmış olup Sinpaş Gökorman Projesidir. Parseller düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Proje kapsamında A, B ve C olmak üzere 3 adet blok için ruhsat ve proje onaylanmıştır. A blok 6785 parselde, B ve C bloklar ise 7392 parseller üzerinde konumludur. A ve B bloklar konut kullanımlı, C blok ise ticaret kullanımlıdır.

A Blok 3 bodrum, zemin ve 26 normal kat, tesisat katı, makine dairesi katı ve çatı katından oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar, 1. bodrum katta 2 adet dükkan, kapalı havuz ve duş alanları, zemin - 26. normal katların her birinde katta 8'er daire olmak üzere toplam 216 daire ve 2 adet dükkan (toplam 218 adet birim) bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden güney batı yönünden sağlanmaktadır. İnşaat tamamlanmış olup, kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile inşaat seviyesi %99 kabul edilmiştir.

B Blok 2 bodrum, zemin kat ve 29 normal kat, tesisat katı, makine dairesi katı ve çatı katından oluşmaktadır. 2. ve 1. bodrum katlarda otopark alanları ve diğer ortak alanlar, zemin - 29. normal katların her birinde katta 7'şer adet daire olmak üzere toplam 210 adet daire yer almaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden kuzey cephesinden sağlanmaktadır.

C Blok bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum katında zemin ve katta yer alan 5 adet dükkana ait depolar, zemin katta 5 adet dükkan, 1. katta 3 adet kapıcı dairesi ve çatı katında teras alanı bulunmaktadır. Dükkan girişleri kuzey doğu yönünden sağlanmaktadır. B ve C blokta ortalama inşaat ilerleme seviyesi %80 civarındadır.

## 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) hazırlanmış 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. Füzeler 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, alış veriş 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 iyiyeye 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 Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar 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 yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

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.

#### 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. 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. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneyeceği düşünülmektedir.

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.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

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

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü, 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**

- \* Gelişmekte ve dönüşmekte olan bir bölgede konumlandır.
- \* Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir. Şile Otoyolu ile şehrin diğer ana arterlerine yakın konumdadır.
- \* 6785 parselde oturma başlamış, iskan belgesi alınmıştır.
- \* Kat irtifakı kurulmuştur.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- \* İnşaat çalışmaları devam etmektedir.



## 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 hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

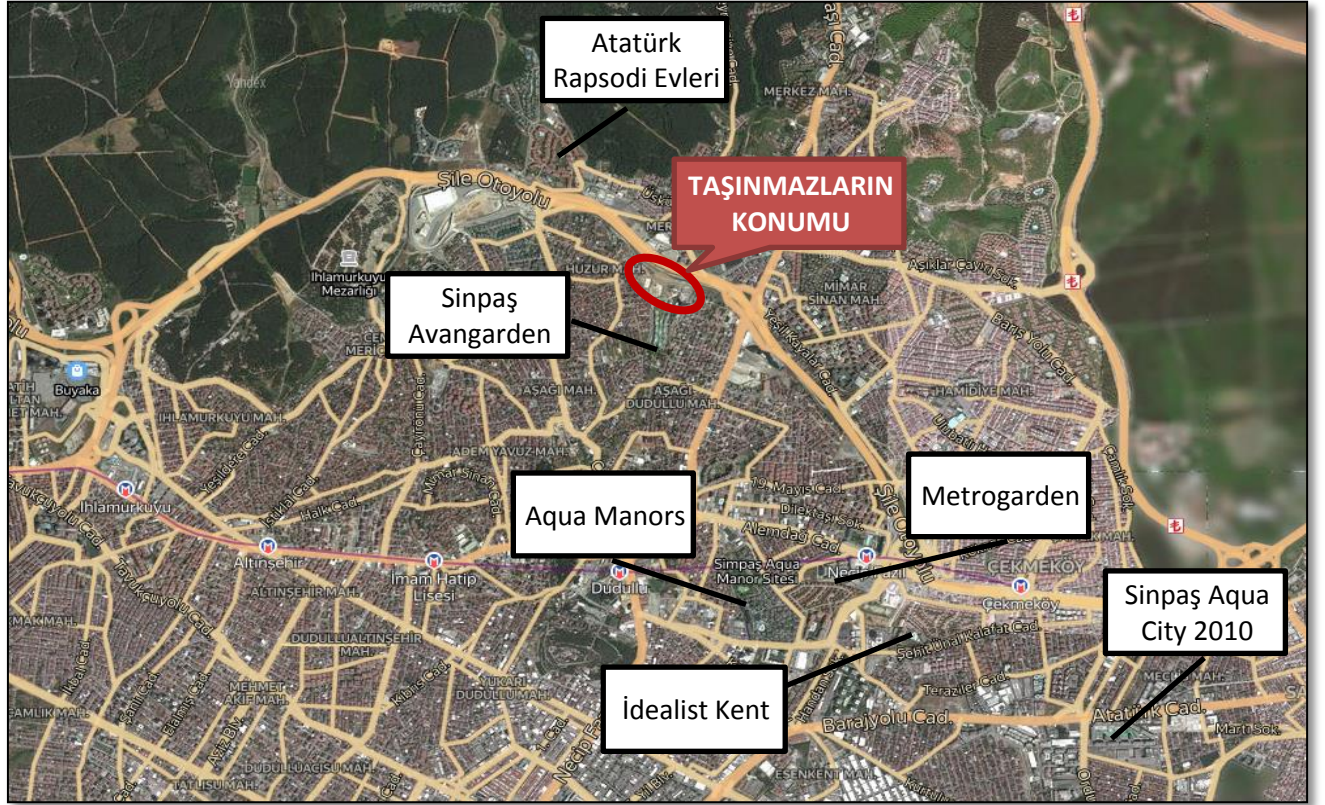
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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

Sinpaş Gökorman Projesinde yer alan 246 adet bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında:  
Pazar Yaklaşımı Yöntemi Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Piyasa Yaklaşımı

#### KONUT EMSALLERİ



\* **Sinpaş Avangarden**



Avangarden Projesi 93.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 36.650 m<sup>2</sup> konut alanı, 47.000 m<sup>2</sup> peyzaj alanı ve 900 m<sup>2</sup> sosyal tesis alanından oluşmaktadır. Projede bir adet 180 derece panoramik manzaraya sahip kule ve 56 adet yalı-villa bulunmaktadır.

**SATILIK EMSALLER**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Mesken 0 532 636 70 44	5+1 4 Katlı-Yalı	550m <sup>2</sup>	3.500.000 TL	6.364 TL/m <sup>2</sup>
Evidea Assist 0 507 126 26 71	2+1 27.kat	135m <sup>2</sup>	1.075.000 TL	7.963 TL/m <sup>2</sup>
Remax Rekor 0 538 434 23 90	5+1 4. kat-kule	255m <sup>2</sup>	2.300.000 TL	9.020 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>7.313,83 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **Aqua Manors**



Sinpaş Yapı tarafından gerçekleştirilen Aqua Manors projesi, 172 dönüm arazi üzerinde 314 konut, 63 adet ikiz villa ve 188 residence daireden oluşmaktadır. Projede villa ve villa manors olmak üzere iki tip villa bulunmaktadır. Villa 358 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, villa manor 280 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Her iki tip villada bahçe, kış bahçeli mutfak ve sauna bulunmaktadır.

**SATILIK EMSALLER**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
YNG Gayrimenkul 0 532 454 27 48	3+1 7.Kat	150m <sup>2</sup>	1.480.000 TL	9.867 TL/m <sup>2</sup>
Realty PM 0 532 207 02 27	6+2 bahçe tipi	358m <sup>2</sup>	5.225.000 TL	14.595 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				<b>13.198,82 TL/m<sup>2</sup></b>

\* **Atatürk Rapsodi Evleri**



Atatürk Rapsodi Evleri, Atatürk Yapı tarafından 9 hektar alan üzerine inşa edilmiştir. 25 konut bloğundan oluşan projede göletler, açık ve kapalı yüzme havuzu, tenis sahası, fitness salonu, sauna ve dinlenme odası, aerobik salonu projede yer alan sosyal olanaklardır.

**SATILIK EMSALLER**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
KW Kent 0 537 027 02 46	1+1 2. kat	110m <sup>2</sup>	765.000 TL	6.955 TL/m <sup>2</sup>
Realty World 0 532 561 97 26	2+1 2. kat (Peyzaj Manzaralı)	147m <sup>2</sup>	1.670.000 TL	11.361 TL/m <sup>2</sup>
Realty World 0 532 561 97 26	3+1 Giriş kat (Peyzaj Manzaralı)	197m <sup>2</sup>	2.275.000 TL	11.548 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				10.374,45 TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK EMSALLER**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Realty World 0 532 561 97 26	1+1 4.Kat	110m <sup>2</sup>	3.200 TL	29 TL/m <sup>2</sup>
Rapsodi Gayrimenkul 0 541 525 41 43	1+1 3.Kat	90m <sup>2</sup>	3.000 TL	33 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				31,00 TL/m <sup>2</sup>

\* **İdealist Kent**



İdealist Kent 330 dönüm arazi üzerinde inşa edilmiştir. Arsa alanının % 72'si yeşil alan, % 12'si inşaat alanı, % 16'sı otopark ve yollara ayrılmıştır. Sitede 1,5 dönümlük yapay gölet, koşu ve yürüyüş parkurları, bisiklet yolları, piknik alanları, 500 m<sup>2</sup>'lik yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, anfi tiyatrosu, spor tesisleri, 1 özel, 2 devlet ve 1 kreş olmak üzere toplamda 4 okul, ticaret merkezi bulunmaktadır. Villa ve apartlardan oluşan proje kapsamında 368 ve 508m<sup>2</sup> büyüklüklerinde değişik 5 villa tipi ile 2+1, 3+1, 4+1 özellikli 4 konut tipi bulunmaktadır.

**SATILIK EMSALLER**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Terminal 0 532 450 15 15	2+1 7. kat	118m <sup>2</sup>	850.000 TL	7.203 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				7.203,39 TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK EMSALLER**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Realty Rekor 0 538 434 23 90	3+1 4.Kat	144m <sup>2</sup>	4.000 TL	28 TL/m <sup>2</sup>
Remax Store 2 0 530 772 70 05	4+1 1.Kat	190m <sup>2</sup>	8.000 TL	42 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				35,93 TL/m <sup>2</sup>

\* **Sinpaş Aqua City 2010**



Sinpaş Aquacity 2010 projesi toplam 55.969,36 m<sup>2</sup> alan üzerinde 3 etapta inşa edilmiştir. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Likya, Frigya ve Karya olmak üzere 3 farklı seçenek olarak tasarlanmıştır. Site bünyesinde toplamda 31 adet blok bulunmaktadır. (2 adet otopark bloğu yer altında yer almaktadır.) Projenin orta bölümünde yapay gölet bulunmaktadır.

**SATILIK EMSALLER**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Century21 Sahra 0 533 763 82 72	3+1 7. kat	112m <sup>2</sup>	750.000 TL	6.696 TL/m <sup>2</sup>
Retürk Yatırım 0 507 349 99 99	3+1 4. kat	112m <sup>2</sup>	720.000 TL	6.429 TL/m <sup>2</sup>
İlgilisi 0 533 310 84 51	4+2 villa	290m <sup>2</sup>	4.900.000 TL	16.897 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				12.393,00 TL/m <sup>2</sup>

\* **Metrogarden**



Sur Yapı tarafından 104 bin metrekare alan üzerinde gerçekleştirilen Metro Garden projesinde 336 adet dairenin yer almaktadır. Projede 7-13 katlı 5 blok yer almaktadır. Metro Garden Çekmeköy, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon ve 4 oda 1 salon daire tiplerinden oluşmaktadır. Projede açık hava sineması, yürüyüş parkuru, bisiklet parkuru, mini şelaler, kış havuzu, fitness center, çocuk oyun alanları, güvenlik ve otopark gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır.

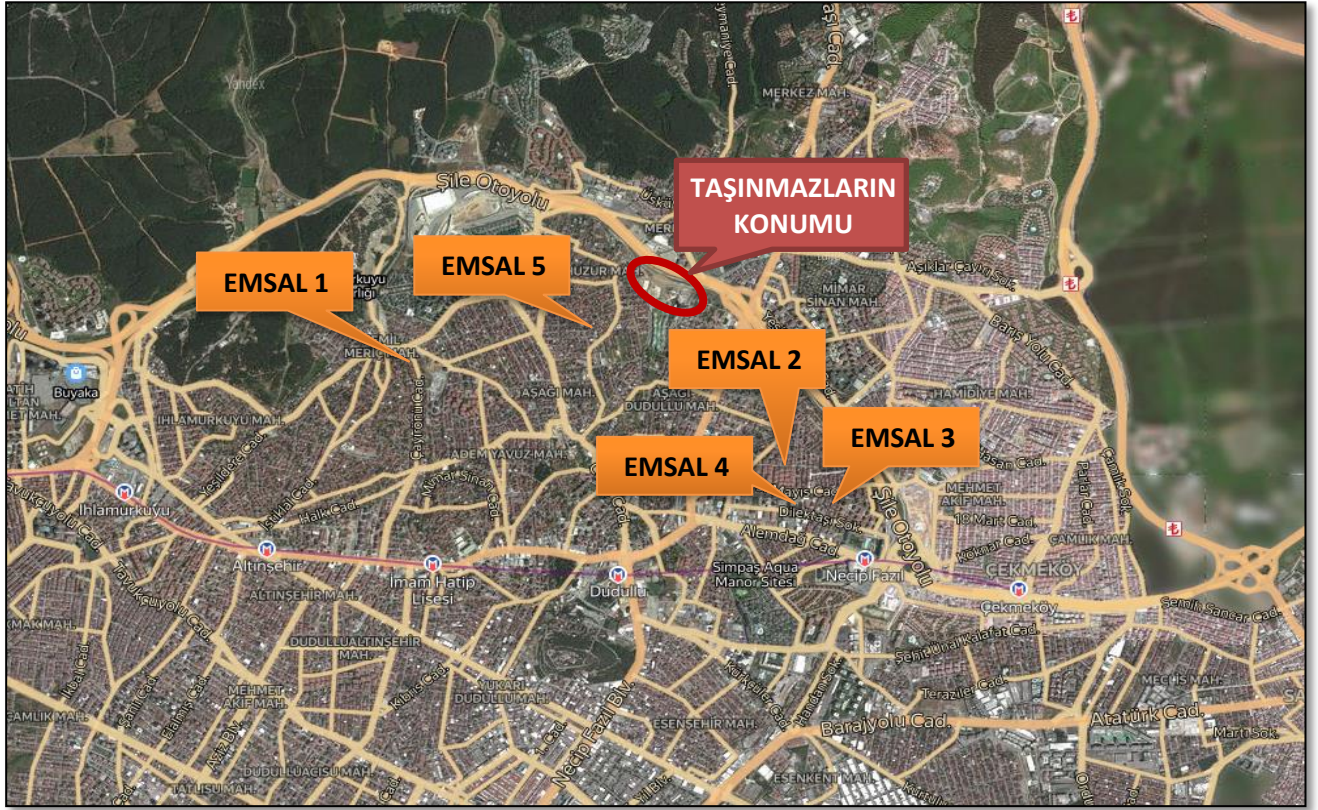
**SATILIK EMSALLER**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Leyla Şimşek Gayrimenkul 0 532 656 57 20	1+1 4. kat	55m <sup>2</sup>	415.000 TL	7.545 TL/m <sup>2</sup>
Remax Terminal 0 532 450 15 15	2+1 5.Kat	87m <sup>2</sup>	745.000 TL	8.563 TL/m <sup>2</sup>
Leyla Şimşek Gayrimenkul 0 532 656 57 20	3+1 5. kat	166m <sup>2</sup>	1.400.000 TL	8.434 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				8.311,69 TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK EMSALLER**

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax ABC 0 533 711 23 13	3+1 4.Kat	85m <sup>2</sup>	3.000 TL	35 TL/m <sup>2</sup>

## Dükkan Emsalleri



### 1 Lider Gayrimenkul Danışmanlığı

Tel 0 553 404 14 16

Ümraniye Huzur Mahallesi'nde Çayırönü Caddesi üzerinde, inşaatı yeni tamamlandığı beyan edilen binanın giriş katında konumlu iki bölümden oluşan 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan&mağaza için 520.000 TL satış bedeli istenmektedir. (Giriş kat:70 m<sup>2</sup>, alt kat:20 m<sup>2</sup>). 1.750 TL kira getirisinin olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	520.000 .-TL	5.778 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	1.750 .-TL	19 .-TL/M <sup>2</sup>

### 2 Remax Mekan

Tel 0 532 700 16 43

Ümraniye Necip Fazıl Mahallesi'nde sokak üzerinde, inşaatı yeni tamamlandığı beyan edilen binanın giriş katında konumlu 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 380.000 TL satış bedeli istenmektedir. 1.600 TL kira getirisinin olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	85 .-M <sup>2</sup>	380.000 .-TL	4.471 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	85 .-M <sup>2</sup>	1.600 .-TL	19 .-TL/M <sup>2</sup>

### 3 Ateş Emlak

Tel 0 531 636 56 46

Ümraniye Necip Fazıl Mahallesi'nde sokak üzerinde,2 yıllık olduğu beyan edilen binanın giriş katında konumlu 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan depolu dükkan&mağaza için 560.000 TL satış bedeli istenmektedir. Metrogarden Sitesi'ne yakın konumdadır.(Giriş kat:60 m<sup>2</sup>, alt kat:50 m<sup>2</sup>). 2.200 TL kira getirisinin olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	560.000 .-TL	5.091 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	2.200 .-TL	20 .-TL/M <sup>2</sup>

### 4 Remax Armoni

Tel 0 542 618 07 68

Ümraniye Necip Fazıl Mahallesi'nde yaklaşık 20 yıllık olduğu beyan edilen binanın giriş katında yer alan 80 m<sup>2</sup> giriş ve 36 m<sup>2</sup> depo olmak üzere 116 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 600.000 TL satış bedeli istenmektedir. 2.500 TL kira getirisinin olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	116 .-M <sup>2</sup>	600.000 .-TL	5.172 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	116 .-M <sup>2</sup>	2.500 .-TL	22 .-TL/M <sup>2</sup>

### 5 Lider Gayrimenkul Danışmanlığı

Tel 0 553 404 14 16

Ümraniye Huzur Mahallesi'nde sokak üzerinde, inşaatı yeni tamamlandığı beyan edilen binanın giriş katında konumlu 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan dükkan&mağaza için 370.000 TL satış bedeli istenmektedir.1.500 TL kira getirisinin olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	65 .-M <sup>2</sup>	370.000 .-TL	5.692 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	65 .-M <sup>2</sup>	1.500 .-TL	23 .-TL/M <sup>2</sup>

### 6 Yalçınkaya İnşaat

Tel 0 216 640 06 52

Şile Otoyoluna cepheli konumda, yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer almakta olan depolu dükkan 300 m<sup>2</sup>'den ve 3.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	3.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN-A BLOK 10 NO'LU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sinpaş Aqua City 2010	Metrogarden	Sinpaş Avangarden
SATIŞ FİYATI		720.000	745.000	1.075.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	140,85	112	87	135
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		6.429	8.563	7.963
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -5%	BENZER -5%	BENZER 0%
KAT	1.kat	4. Kat	5. Kat	27. Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Proje Niteliği	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-13%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.602	5.593	7.476	6.737

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının 4.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 11.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında geniş bir sklada olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tabloları örnek olarak 6785 Parsel A blok 10 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m<sup>2</sup> değerleri; nirengi noktası olarak kabul edilen A blok 10 numaralı bağımsız bölüme göre projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, açık teras alanı, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

***Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.***

#### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

<b>239 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri</b>	<b>224.949.000 TL</b>
<b>239 Adet Konutun Toplam Mevcut Durum Değeri</b>	<b>184.375.000 TL</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN-C BLOK 2 NO'LU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 5	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		520.000	370.000	3.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	45,05	90 5.778	65 5.692	300 10.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BÜYÜK 10%	ÇOK BÜYÜK 30%
KAT		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 25%	BENZER 0%	KÖTÜ 25%
CEPHE		ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ÇOK KÖTÜ 25%	ÇOK KÖTÜ 25%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		102%	72%	65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.650	11.671	9.791	16.500

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Emsal karşılaştırma tablosu ticariler için C blok 2 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m<sup>2</sup> değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte dükkan bulunamamış, uzak çevresinde, müstakil binalarda satılık emsallere rastlanmıştır. Değer takdirinde emsallerin konumu, niteliği gibi özellikleri dikkate alınarak taşınmazların değeri takdir edilmiştir..

**Değerlemesi yapılan ticari nitelikli taşınmazların Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değeri EK' deki listede belirtilmiştir.**

**Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazın Değeri**

<b>7 Adet Ticari Birimin Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri</b>	<b>3.650.000 TL</b>
<b>7 Adet Ticari Birimin Toplam Mevcut Durum Değeri</b>	<b>2.920.000 TL</b>

**Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri**

<b>246 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri</b>	<b>228.599.000 TL</b>
<b>246 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri</b>	<b>187.295.000 TL</b>

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

Parsel üzerinde fiziki olarak inşaatı tamamlanmış yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

**6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

<b>246 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri</b>	<b>228.599.000 TL</b>
<b>246 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri</b>	<b>187.295.000 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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Sinpaş GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Mevcut durum değerlerinin tespitinde inşaat bitmişlik seviyeleri, tamamlanması durumundaki değerlerinin tespitinde %100 bitmişlik seviyesi dikkate alınmıştır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi, 6785 ve 7392 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli gayrimenkuller Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına (28.10.2016 / 31533 - 31529) tescil edilmiştir. Tapu kayıtları incelendiğinde taşınmazlar üzerinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş. lehine, Finansal Kiralama şerhi bulunduğu görülmüştür.

Finansal Kiralama Sözleşmesi tapuya 06.03.2017 tarih ve 6687 yevmiye ile tescil edilmiştir. 27.10.2016 tarih, 4596 sayı ile onaylı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Arı finansal Kiralama A.Ş. Kiracı: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşmede kira başlangıç tarihi: 27.10.2016 ve kira bitiş tarihi: 27.10.2019 olarak belirtilmektedir. Arı Finansal Kiralama A.Ş. ile Sinpaş GYO A.Ş. Arasında 01.06.2017 tarihinde imzalanan "Gökorman Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Finansal Kiralama ile Satışına Dair Ürün Tedariki Çerçeve Sözleşmesi" kapsamında Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından imalatı ve satışı yapılacak olan Gökorman markalı gayrimenkul-konut geliştirme projesi gerçekleştirilmektedir. Taraflar bu projede inşa ve ikmal edilecek konutların müşterilere satışında Arı Finansal Kiralama A.Ş. tarafından finansal kiralama yöntemi ile yapılması konusunda mutabıktır.

İş bu çerçeve sözleşme, sözleşmenin imza tarihinden itibaren 5 yıl süre için geçerlidir. Taraflardan birinin bu süre dolmadan en az 2 ay önce feshi ihbar etmediği sürece sözleşme aynı koşullarla 1 yıl daha uzar. Sonraki dönemlerde de aynı uygulama devam eder denilmektedir.

15.06.2019 tarihinde de 01.06.2017 tarihli sözleşmeye ek protokol yapılmıştır. Bu protokolün 3. maddesinde de söz konusu taşınmazın mülkiyetinin Arı Finansal Kiralama üzerinde kalacağına mutabık kalınmıştır.

#### **7392 parsel üzerinde;**

Beyan Hanesi; İstanbul Anadolu 27.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 13/07/2018 tarih ve 2017/126 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.07.2018 tarih, 21591 yevmiye) Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan takyidat kayıtları açıklanmıştır.

Yukarıda belirtilen ve devam eden davaların, ilgili projenin komşuluğunda bulunan Avangarden projesinin kat malikleri tarafından Tapu İptali ve Tescil konusu doğrultusunda açıldığı incelenen mahkeme kararlarından anlaşılmıştır.

7392 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar ile ilgili olarak ise; dava sürecinin devam ettiği, 2017/126 esas sayılı davanın 08.11.2017 tarihli ara kararından ihtiyati tedbir isteminin reddine karar verildiği görülmüştür.

Sonuç olarak; parselin tapu kaydında yer alan davalıdır beyanının taşınmazın değerini doğrudan etkileyici bir niteliği olmadığı söz konusu taşınmazın halihazırda portföyde olduğundan hukuki süreç tamamlanıncaya kadar değerlendirme konusu projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

6785 parseldeki taşınmazların fiziki inşaatı tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Ancak kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır. Bu sebeple proje bitmişlik seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir. Kat mülkiyeti tesisi yapıldıktan sonra yasal süreç tamamlanacaktır. 7392 parseldeki taşınmazların inşaatı devam etmekte olup inşaat ilerleme seviyesi %80 dir.

**6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Taşınmazlar 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**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

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, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunmakta olup yasal gereklerin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. 6785 parseldeki taşınmazların fiziki inşaatı tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Ancak kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır. Bu sebeple proje bitmişlik seviyesi %99 olarak kabul edilmiştir. Kat mülkiyeti tesisi yapıldıktan sonra yasal süreç tamamlanacaktır. 7392 parseldeki taşınmazların inşaatı devam etmekte olup inşaat ilerleme seviyesi %80 dir. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "PROJELER" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Değerleme konusu 6785 ve 7392 parsellerin her birinin tapu kayıtlarında 06.03.2017 tarih ve 6687 yevmiyeli Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket lehine "Finansal Kiralama Şerhi: Finansal Kiralama Sözleşmesi 27/10/2016 tarih 4596 sayılı Sözleşme ile" şerhi bulunmaktadır.

27.10.2016 onay tarihli, 04596 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Arı finansal Kiralama A.Ş. Kiracı: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşmede kira başlangıç tarihi: 27.10.2016 ve kira bitiş tarihi: 27.10.2019 olarak belirtilmektedir. Sözleşmenin 35. Maddesinde, "Kiralama süresi sona erdiğinde Kiralanan'ın Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kiracıya satılmasıyla, ayrıca bir ihtar ve ihbara gerek kalmadan kendiliğinden sona erer. Taraflar Kiralayan'ın düzenleyeceği faturanın tanzimi ve gönderilmesi ile satımın tamamlandığını, mülkiyetin kiracıya intikal ettiğini kabul etmişlerdir." ibaresi bulunmaktadır. Sözleşmede kira başlangıç tarihi: 27.10.2016 ve kira bitiş tarihi: 27.10.2019 olarak belirtilmektedir. Sözleşmenin 35. Maddesinde, "Kiralama süresi sona erdiğinde Kiralanan'ın Sözleşme hükümlerine uygun olarak Kiracıya satılmasıyla, ayrıca bir ihtar ve ihbara gerek kalmadan kendiliğinden sona erer.

Arı Finansal Kiralama A.Ş. İle Sinpaş GYO A.Ş. Arasında 01.06.2017 tarihinde imzalanan "Gökorman Projesinde İmal Edilecek Bağımsız Bölümlerin Finansal Kiralama ile Satışına Dair Ürün Tedariki Çerçeve Sözleşmesi" kapsamında Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından imalatı ve satışı yapılacak olan Gökorman markalı gayrimenkul-konut geliştirme projesi gerçekleştirilmektedir. Taraflar bu projede inşa ve ikmal edilecek konutların müşterilere satışında Arı Finansal Kiralama A.Ş. tarafından finansal kiralama yöntemi ile yapılması konusunda mutabıktır.



İş bu çerçeve sözleşme, sözleşmenin imza tarihinden itibaren 5 yıl süre için geçerlidir. Taraflardan birinin bu süre dolmadan en az 2 ay önce feshi ihbar etmediği sürece sözleşme aynı koşullarla 1 yıl daha uzar. Sonraki dönemlerde deaynı uygulama devam eder denilmektedir.15.06.2019 tarihinde de 01.06.2017 tarihli sözleşmeye ek protokol yapılmıştır. Bu protokolün 3. maddesinde de söz konusu taşınmazın mülkiyetinin Arı Finansal Kiralama üzerinde kalacağına mutabık kalınmıştır.

Tebliğin 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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan söz konusu şerh ve beyanlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 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 246 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

**187.295.000**

**.-TL**

**Yüz Seksen Yedi Milyon İki Yüz Doksan Beş Bin**

İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİNDE SİNPAŞ GÖKORMAN PROJESİNDE YER ALAN 246 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>187.295.000</b>	<b>189.167.950</b>
İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİNDE SİNPAŞ GÖKORMAN PROJESİNDE YER ALAN 246 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>228.599.000</b>	<b>230.884.990</b>

Değerleme Uzmanı



**Ahmet İPEK**

Lisans No: 411627

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.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.  
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.