

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

| RAPOR BİLGİLERİ | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 01.12.2021 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 02.12.2021 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 31.12.2021 |
| RAPOR TARİHİ | 07.01.2022 |
| RAPOR NO | SRV-2112019 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| DEĞERLEME KONUSU | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ FİNASKENT MAHALLESİ 2435 ADA 4 PARSELDE YER ALAN PROJENİN PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | SİTE MAHALLESİ 2435 ADA 4 PARSEL ÜMRANIYE/İSTANBUL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerleme 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 -** Tapu Sureti
- Ek -5 -** Yapılaşma Belgeleri ve Sözleşme
- Ek -6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme 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, mlk 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 değerleme raporu; 1 adet projenin Değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme 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.

Defterdar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi İç Kapı No:51
Eyüp / 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 Değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SRV-2112019 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT 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 |
|---|---|---|---|
| Rapor Numarası | SNP-1910077 | SRV-2008045 | SRV-2101046 |
| Rapor Tarihi | 27.12.2019 | 01.09.2020 | 24.02.2021 |
| Rapor Konusu | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 14 ADET PARSEL | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET PROJE | İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET PROJE |
| Raporu Hazırlayanlar | Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT | Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT | A.Özgün HERGÜL Ş. Seda Yücel Karagöz - Eren KURT |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 235.882.000 | 55.160.000 | 56.990.000 |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| | | |
|-------------------------|---|----------------------------|
| İli | : | İSTANBUL |
| İlçesi | : | ÜMRANIYE |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | FİNANSKENT |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | F22d23d3c |
| Ada No | : | 2435 |
| Parsel No | : | 4 |
| Alanı (m ²) | : | 4.647,08 m ² |
| Vasfı | : | ARSA |
| Sınırı | : | PLANINDADIR |
| Tapu Cinsi | : | KAT İRTİFAKI |
| Sahibi | : | EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR. |
| Yevmiye No | : | EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR. |
| Cilt No | : | EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR. |
| Sayfa No | : | EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR. |
| Tapu Tarihi | : | EK TABLODA BELİRTİLMİŞTİR. |

* 30.09.2020 onay tarihli,16843 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Arı finansal Kiralama A.Ş. Kiracı:Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşme süresi 42 ay 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.

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.12.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Tüm bağımsız bölümler üzerinde aynı takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan:

* Yönetim Planı : 02/09/2021 (28.09.2021-38129)

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)

Şerh:

*Finansal Kiralam Şerhi: Arı Finansal Kiralama A.Ş. 'nin 30.09.2020 tarih 16843 sayılı sözleşme ile (başlama tarihi 23.02.2021 bitiş tarihi 23.02.2021) (23.02.2021-6999)

Tebliğ'in 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmekte olup, ilgili şerh bu kapsamda konulmuştur. 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

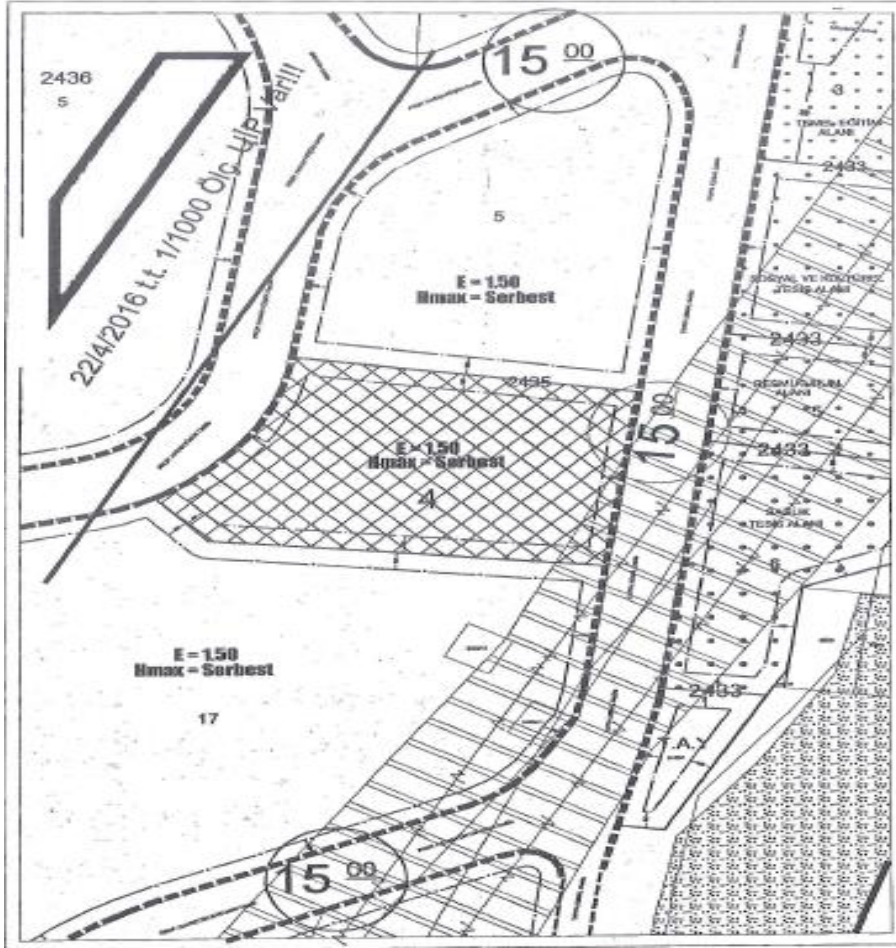
20.03.2018 tarih ve 8284 yevmiye numarası ile SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 18.09.2020 tarih ve 33353 yevmiye numarası ile ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir. Kat irtifakının kurulması nedeni ile taşınmazlar 28.09.2021 tarih ve 38129 yevmiye numarası ile ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ lehine tescil edilmiştir. Mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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 imar durumu yazısına göre;

Değerleme konusu 2435 ada 4 parsel; 21.06.2011 tasdik tarihli 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 Kurulardan (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 Karşılımaya Yönelik Ticari Ve Sosyal Birimler Yer Alabilir. Bu Alanlar Emsale Dahildir.
- 12. Parsellerin Birleşmesinin Teşvik Edilmesi Amacı İle Parsel Büyüklüğünde 10000 Metrekareye Ulaşıldığında %5, 20000 Metrekareye Ulaşıldığında %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, Aritma 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, inşaat başlamış 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. Bu ruhsat belgelerinden sonra taşınmaz için 31.05.2021 tarih ve 21/4567 numaralı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Bu belge 132 adet ofis/işyeri ve 20.308,33 m² için düzenlenmiştir. **Bunun haricinde taşınmaz için alınan en son ruhsat belgesi 18.06.2021 tarih ve 20/10223 numaralı tadilat ruhsatıdır. Bu belge 135 adet işyeri için düzenlenmiştir. Yol kotu altı kat sayısı 3, yol kotu üstü kat sayısı 9, toplam kat sayısı ise 12 dir. Ofis ve işyeri inşaat alanı 7.403,78 m², ortak alan inşaat alanı 13.683,90 m² toplam inşaat alanı ise 21.087,68 m² dir. Değerlemede bu tadilat ruhsatı esas alınmıştır.**

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yapının inşaat faaliyeti sürmektedir. 2021 yılında isim değişikliği ve tadilat ruhsatları alınmış olup kat irtifakı tesis edilmiş durumdadır. Projenin inşaat seviyesi Servet GYO A.Ş.'den alınan bilgi doğrultusunda ve yerinde yapılan incelemeye istinaden yaklaşık % 70 seviyesinde faaliyetini sürdürmektedir. Ruhsat belgeleri de halihazırda geçerliliğini sürdürmektedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İstanbul Teknik Yapı Denetim Ltd.Şti. Atatürk Mh. Yayla Sokak No:20 Ümraniye/İstanbul

2.3.6 - Proje 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

Proje inşaat halinde olup enerji sertifikası henüz alınmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

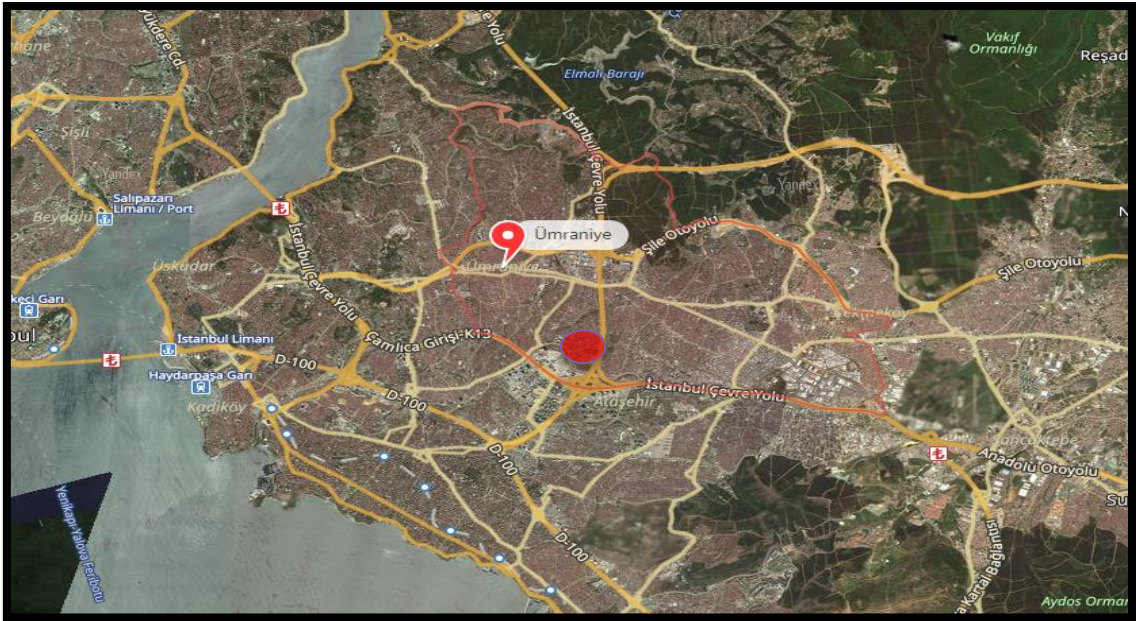
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2435 ada 4 parselde yer alan olup kat irtifakı kurulmuş olan "proje" niteliğindedir. Parsel bünyesinde 135 bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş durumdadır. İnşaat seviyesi değerlendirme günü itibarı ile % 70 mertebesinde olup inşaat faaliyeti sürmektedir.

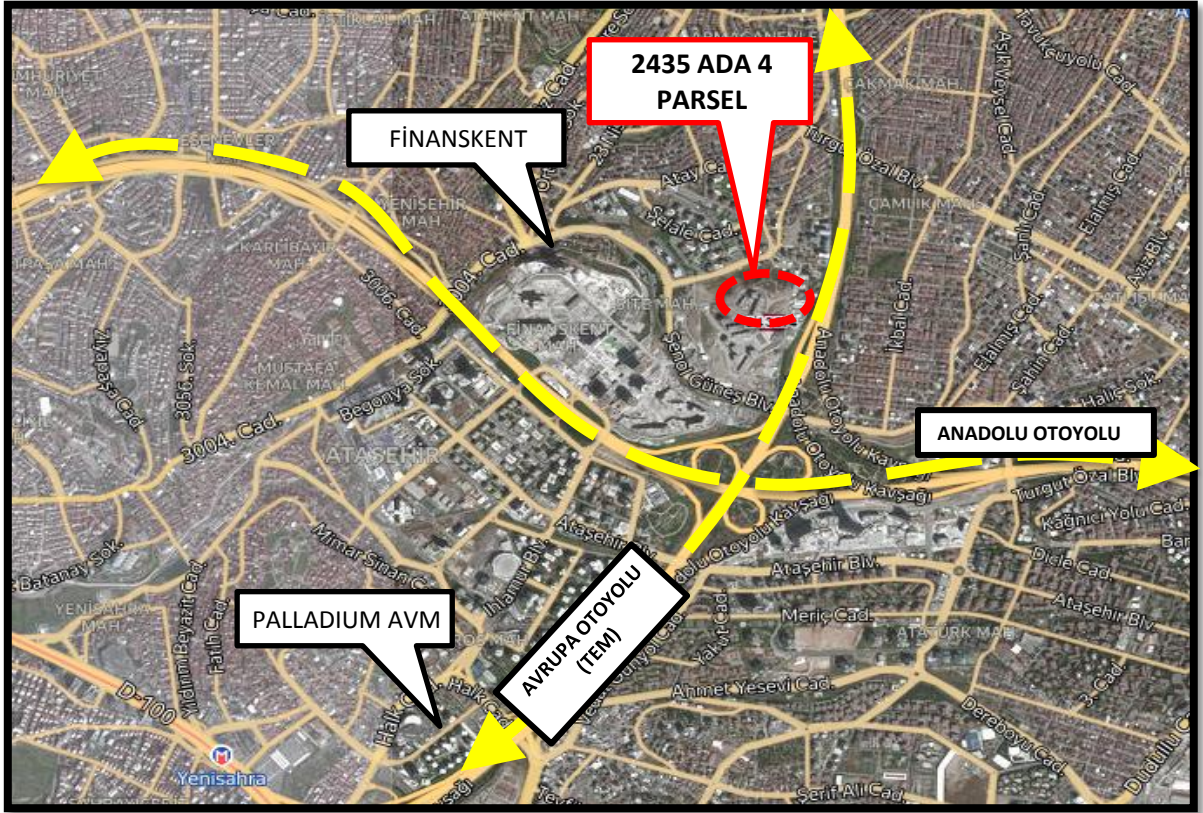
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 konumlandırılır. 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 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir. Parsel bünyesinde 135 bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş durumdadır. Yapı 3 bodrum kat, zemin kat ve 8 normal kat olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. 3. Bodrum ve 2. bodrum katta yapıya ait ortak mahaller yer almaktadır. 1. bodrum katta 1 adet işyeri, zemin katta 7 adet dükkan, 1. normal katta 8 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. 2. normal katta toplam 17 adet ofis, 3. normal katta toplam 17 adet ofis, 4. normal katta toplam 17 adet ofis, 5. normal katta toplam 17 adet ofis, 6. normal katta toplam 17 adet ofis, 7. normal katta toplam 17 adet ofis, 8. normal katta toplam 17 adet ofis olmak üzere projede toplam 135 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. İnşaat seviyesi değerlendirme günü itibarı ile % 70 mertebesinde olup inşaat faaliyeti sürmektedir. Taşınmaz için alınan en son ruhsat belgesi 18.06.2021 tarih ve 20/10223 numaralı tadilat ruhsatıdır. Bu belge 135 adet işyeri için düzenlenmiştir. Yol kotu altı kat sayısı 3, yol kotu üstü kat sayısı 9, toplam kat sayısı ise 12 dir. Ofis ve işyeri inşaat alanı **7.403,78 m²**, ortal alan inşaat alanı **13.683,90 m²** toplam inşaat alanı ise **21.087,68 m²** dir. Değerlemede bu tadilat ruhsatı esas alınmıştır.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapının inşaat faaliyeti sürmektedir. 2021 yılında isim değişikliği ve tadilat ruhsatları alınmış olup kat irtifakı tesis edilmiş durumdadır. Projenin inşaat seviyesi Servet GYO'dan alınan bilgi doğrultusunda % 70 seviyesinde faaliyetini sürdürmektedir. Ruhsat belgeleri de halihazırda geçerliliğini sürdürmektedir. 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 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 km² 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.

ürkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırladığı 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 713.803 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------|
| GSYİH (Cari ABD Doları) | \$863 milyar | \$853 milyar | \$789 milyar | \$754 milyar | \$735* milyar | |
| Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) | \$10,862 | \$10,546 | \$9,621 | \$9,127 | \$8,790* | - |
| Büyüme | 3.2% | 7.5% | 2.8% | 0.9% | -5.0%* | 5.0%* |
| Enflasyon | 8.5% | 11.9% | 20.3% | 11.8% | 12%* | 12%* |
| Cari Açık (Milyar ABD Doları) | -\$26.8 | -\$40.6 | -\$20.7 | \$8.0 | \$2.9* | - |
| Cari Açık / GSYİH | -3.1% | -4.8% | -2.6% | 1.1% | 0.4%* | -0.2%* |
| ABD Doları / TL (Yıl Sonu) | 3.52 | 3.78 | 5.30 | 5.96 | 7.02* | 7.26* |
| İşsizlik Oranı | 12.0% | 9.9% | 13.5% | 13.7% | 17.2%* | 15.6%* |

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
 Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

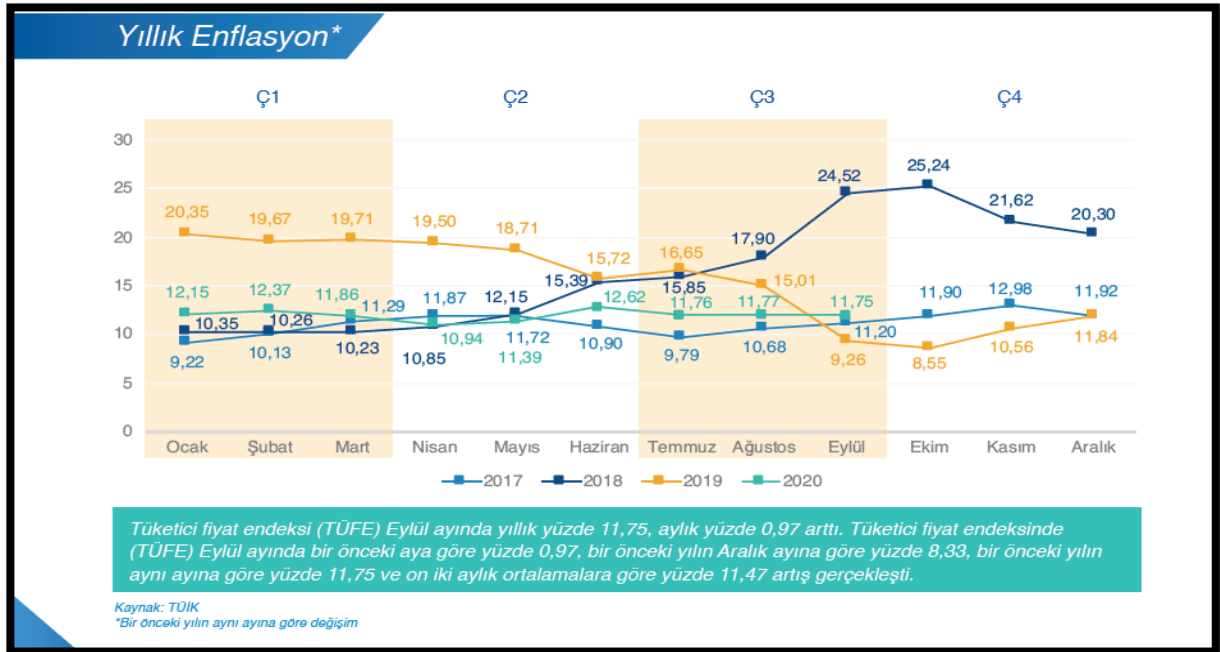
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatin etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



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.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektörende de duraklama oluşmuştur.

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 bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere 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 bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektörende de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlememizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

| İl | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²) |
|----------|---|--|--|
| İstanbul | 6.768 | 6.951 | 6.559 |
| İzmir | 5.443 | 5.719 | 5.283 |
| Bursa | 4.106 | 4.307 | 4.082 |
| Antalya | 4.069 | 4.352 | 3.499 |
| Ankara | 4.345 | 4.359 | 4.328 |
| Kocaeli | 3.759 | 3.921 | 3.542 |
| Adana | 3.482 | 4.251 | 2.880 |

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ümraniye Belediyesi, TKGM web tapu portalı, Servet 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 devam eden projedir.
- * 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.

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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa 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-Ofis 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 m² alan üzerinde 2 bloktan oluşan projede toplam 186 konut bulunmaktadır. İçerisinde 1+1 (57m²-73m²), 2+1 (105m²-107m²), 3+1 (157m²) olmak üzere 3 tip konut tipi vardır.

| | | | | |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 7.KAT | 2+1 | 107 m ² | 1.570.000 TL | 14.673 TL/m ² |
| 10.KAT | 3+1 | 157 m ² | 5.350.000 TL | 34.076 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 24.375 TL/m ² |

* 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 ² | 3.800.000 TL | 29.688 TL/m ² |
| 11.KAT | 3+1 | 190 m ² | 6.200.000 TL | 32.632 TL/m ² |
| 3.KAT | 4+1 | 225 m ² | 7.700.000 TL | 34.222 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 32.180 TL/m ² |

* MYTOWERLAND ATAŞEHİR



Finans Merkezi projesi yakınında konumlu ve Ağaoğlu İnşaat tarafından yapılmış olup yaklaşık 4 yıllıktır. 80 m²-342 m² arasında değişen 2+1,3+1,4+1 dairelerden oluşmaktadır.

| | | | | |
|----------|-----|--------------------|---------------|--------------------------|
| 9.KAT | 2+1 | 138 m ² | 3.800.000 TL | 27.536 TL/m ² |
| 12.KAT | 3+1 | 117 m ² | 2.850.000 TL | 24.359 TL/m ² |
| 22.KAT | 4+1 | 342 m ² | 10.000.000 TL | 29.240 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 27.045 TL/m ² |

* **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.

| | | | | |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 30.KAT | 1+1 | 70 m ² | 2.200.000 TL | 31.429 TL/m ² |
| 32.KAT | 2+1 | 145 m ² | 3.300.000 TL | 22.759 TL/m ² |
| 3.KAT | 4+1 | 250 m ² | 6.500.000 TL | 26.000 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 26.729 TL/m ² |

* **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. M² büyüklükleri 44m² - 258 m² arasında olup, satış değerleri 600.000TL-3.900.000TL arasında değişmektedir.

| | | | | |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 12.KAT | 1+1 | 81 m ² | 3.150.000 TL | 38.889 TL/m ² |
| 32.KAT | 2+1 | 127 m ² | 6.900.000 TL | 54.331 TL/m ² |
| 8.KAT | 4+1 | 225 m ² | 9.000.000 TL | 40.000 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 44.407 TL/m ² |

* **TRENDIST ATAŞEHİR**



Ataşehir'de 57.000m² 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. M² büyüklükleri 32m² - 200 m² arasında olup, satış değerleri 367.000TL-1.250.000TL arasında değişmektedir.

| | | | | |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 25.KAT | 2+1 | 130 m ² | 3.050.000 TL | 23.462 TL/m ² |
| 8.KAT | 4+1 | 186 m ² | 5.450.000 TL | 29.301 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 26.381 TL/m ² |

* **KENTPLUS ATAŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

| | | | | |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 1.KAT | 1+1 | 70 m ² | 2.850.000 TL | 40.714 TL/m ² |
| 14.KAT | 3+1 | 138 m ² | 3.950.000 TL | 28.623 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 34.669 TL/m ² |

* **SOYAK YENİŞEHİR**



Ataşehir'de konumlu olup inşaatı 2008 yılında tamamlanmıştır. 33 bloktan meydana gelen projede toplam 2044 daire yer almaktadır. 121.000 m² alan üzerine yayılan KentPlus Ataşehir'in 80.000 m² si peyzaj alanından oluşmaktadır.

| | | | | |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 11.KAT | 3+1 | 135 m ² | 2.750.000 TL | 20.370 TL/m ² |
| 11.KAT | 3+1 | 108 m ² | 2.150.000 TL | 19.907 TL/m ² |
| Ortalama | | | | 20.139 TL/m ² |

* **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.

| | | | | |
|----------|-----|-----|--------------|--------|
| 25.KAT | 1+1 | 88 | 3.200.000 TL | 36.364 |
| 5.KAT | 3+1 | 176 | 5.500.000 TL | 31.250 |
| 23.KAT | 4+1 | 247 | 9.000.000 TL | 36.437 |
| Ortalama | | | | 34.684 |

* **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.

| | | | | |
|----------|--|-----|--------------|--------|
| 2.KAT | | 97 | 1.750.000 TL | 18.041 |
| 6.KAT | | 126 | 2.500.000 TL | 19.841 |
| 5.KAT | | 62 | 1.260.000 TL | 20.323 |
| 8.KAT | | 65 | 1.500.000 TL | 23.077 |
| Ortalama | | | | 18.941 |

* **UPHILL COURT TOWERS**



Ataşehir'de konumlu 60 m²- 450 m² arası 1742 adet bağımsız bölümden oluşan 19 adet konut bloğu ile 4 adet ticaret bloğundan oluşmaktadır. Yaklaşık 8 yılıktır.

| | | | | |
|----------|-----|-----|--------------|--------|
| 23.KAT | 2+1 | 119 | 2.750.000 TL | 23.109 |
| 7.KAT | 2+1 | 125 | 2.900.000 TL | 23.200 |
| 25.KAT | 3+1 | 140 | 3.950.000 TL | 28.214 |
| Ortalama | | | | 24.841 |

Dükkan Emsalleri

1 Asedaş Gayrimenkul

Tel 0535 705 51 65

Sarphan Finanspark projesinde zemin katta konumlu, çift cepheli, 238 m² dükkan 12.000.000 TL olarak pazarlanmaktadır. Zemin ve bodrum kat kullanımlarından oluşmaktadır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 238 .-M ² | 12.000.000 .-TL | 50.420 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

2 Hüryap Ataşehir

Tel 0533 343 65 65

Varyap Meridian projesinde; cadde üzeri, zemin katta konumlu, 2 katlı, 250 m² dükkan 10.000.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 250 .-M ² | 10.000.000 .-TL | 40.000 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

3 Altın Emlak Kuzey Yakası

Tel 0541 906 52 52

Varyap Meridian projesinde; zemin katta konumlu, cadde üzeri, 2 katlı, 337 m² dükkan 12.500.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 337 .-M ² | 12.500.000 .-TL | 37.092 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

4 Hüryap Ataşehir

Tel 0532 431 43 20

Ataşehir Nidakule projesinde; zemin katta konumlu, cadde üzeri, 3 katlı, 450 m² dükkan 12.000.000TL olarak pazarlanmaktadır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 450 .-M ² | 12.000.000 .-TL | 26.667 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

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.

| | | | |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILMIŞ | 10000 .-M ² | 93.220.338 .-TL | 9.322 .-TL/M ² |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|

2 MEDYADAN

Taşınmazlara çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483m² 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.

| | | | |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|
| SATILMIŞ | 13483 .-M ² | 72.000.000 .-TL | 5.340 .-TL/M ² |
|-----------------|------------------------|-----------------|---------------------------|

3 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461,73 m² alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır.

| | | | |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| SATILMIŞ | 57462 .-M ² | 223.467.518 .-TL | 3.889 .-TL/M ² |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|

4 MEDYADAN

Taşınmazlara yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384,47 m² alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.

| | | | |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| SATILMIŞ | 54384 .-M ² | 211.500.000 .-TL | 3.889 .-TL/M ² |
|-----------------|------------------------|------------------|---------------------------|

5 Remax Deha

Tel 0533 595 20 30

Finanskent'e komşu konumda yer alan arsa satılık durumdadır. Kaks:1.50 H:Serbest yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilmiştir. 2507 m² yüzölçümlüdür. Ticaret imarlıdır. Benzer niteliklere sahiptir.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 2507 .-M ² | 45.000.000 .-TL | 17.950 .-TL/M ² |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

6 Remax Beta

Tel 0531 724 69 00

Palladium AVM'nin karşısında 2664 ada 22 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. 692 m² yüzölçümlü olarak pazarlanan ticaret imarlı arsa için 4.250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Ayrık nizam, hmax:18.50 m, EMSAL:1,50, Taks:0.40 ticaret alanı yapılaşma şartlarına sahiptir. 13.500.000 TL bedelle satılıktır.

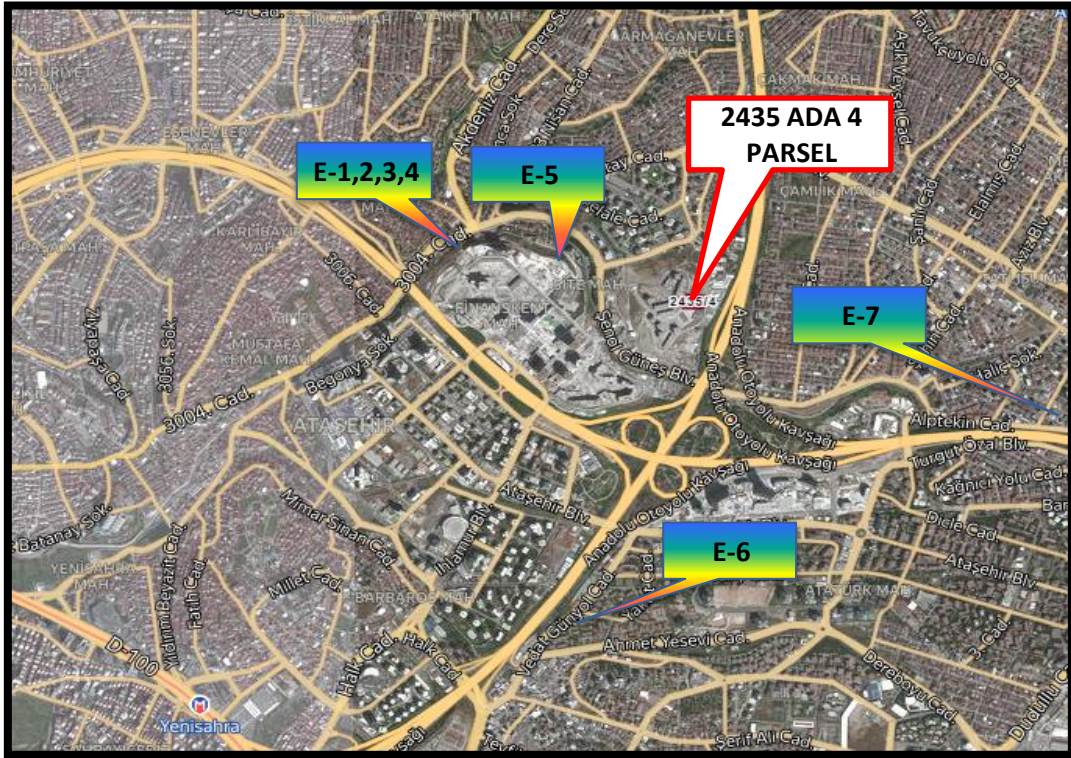
| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| SATILIK | 692 .-M ² | 13.500.000 .-TL | 19.509 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

7 Pusula Gayrimenkul

Tel 0532 522 66 63

Şerifali Plazalar bölgesinde yer alan arsa satılık durumdadır. Kaks:1.80 Konut + Ticaret imarlı arsa 450 m² yüzölçümlüdür. Konum şerefitesi açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlı olup imar hakkı açısından daha iyi niteliktedir.

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| SATILIK | 450 .-M ² | 8.000.000 .-TL | 17.778 .-TL/M ² |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|



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 m² değerleri bulunmuştur.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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 bulunmaktadır.

| | | 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 5 | EMSAL 6 | EMSAL 7 |
| SATIŞ FİYATI | | 45.000.000 | 13.500.000 | 8.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 4.647,08 m ² | 2.507 | 692 | 450 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 17.950 | 19.509 | 17.778 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÜÇÜK -10% | KÜÇÜK -20% | KÜÇÜK -20% |
| İMAR KOŞULLARI | E:1.50 | E:1.50 | E:1.50 | E:1.80 |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | ORTA İYİ -10% |
| FONKSİYON | Ticaret | Ticaret | Ticaret+Konut | Ticaret+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 | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -20% | -30% | -40% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 12.900 | 14.360 | 13.656 | 10.667 |

| TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ (-TL) | | | | | |
|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m ²) | Birim m ² Değeri | Parselin Değeri (-TL) | Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL) |
| 2435 | 4 | 4.647,08 | 12.900 | 59.947.332,00 | 59.947.000,00 |

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 arsa sahibi 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. Sözleşme kapsamında 125, 126 numaralı bağımsız bölümlerin Remzi Demirlikan'a tapu devri yapılmıştır. İki adet bağımsız bölümün arsa payı düşülerek Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin toplam arsa payı 456311/464708'dir.

| ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ'NİN ARSA PAYINDA DÜŞEN ARSA DEĞERİ (-TL) | | | | |
|--|------------------------|---|---|-------------------------------------|
| Arsa Alanı | Arı Finansal Arsa Payı | | Arsa Payına Düşen Alanı (m ²) | Hissenin Yuvarlatılmış Değeri (-TL) |
| 4.647,08 | 456311 | / | 464708 | 4.563,11 |
| | | | | 58.864.000,00 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) | | | | |
|---|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E-2 | E-3 | E-4 |
| SATIŞ FİYATI | | 10.000.000 | 12.500.000 | 12.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | | 250 | 337 | 450 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 40.000 | 37.092 | 26.667 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| 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 | | BENZER | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | ORTA İYİ | ORTA İYİ | ORTA İYİ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | -15% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -25% | -25% | -25% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 25.900 | 30.000 | 27.819 | 20.000 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS BİRİMLERİ İÇİN) | | | | |
|---|---------------------------|------------------|--------------------|-----------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | VARYAP MERIDIAN | SARPHAN FİNANSPARK | UPHILL COURT |
| SATIŞ FİYATI | | 3.200.000 | 1.750.000 | 2.750.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | | 88 | 97 | 119 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 36.364 | 18.041 | 23.109 |
| 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 | | | | |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KONUM | | | | |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA İYİ -10% | ORTA KÖTÜ 5% | ORTA KÖTÜ 5% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -20% | -20% | -20% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -30% | -15% | -15% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 20.140 | 25.455 | 15.335 | 19.643 |

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 m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 10.000- 15.000 TL/m² aralığında yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 10000.-TL ile 17.000.-TL aralığında değiştiği, ofis birim m² değerlerinin 15.000.-TL ile 25.000.-TL aralığında değiştiği dükkan birim m² değerlerinin ise, 17.500 - 37.000 TL/m² 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.

6.2 - Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için 12.900.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat başlamış durumdadır.

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.

2021 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. VA yapı sınıfına ait birim maliyet 2.970.-TL/m²'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.

Toplam inşaat alanı 21.087,68 m² olup Arı Finansal mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payına düşen inşaat alanı ~20.706,64 m²'dir.

| İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI | | | | | | | |
|---|-------|---------------------|---|-----------|----------------|---|------------------------|
| Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti | | | | | | | |
| 2435 ada 4 parsel | | | | | | | |
| OFIS- İŞYERİ | 4.000 | .-TL/M ² | X | 20.706,64 | M ² | = | 82.826.552 .-TL |
| Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti | | | | | | = | 82.826.552 .-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 %10 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) %10'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondulu önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

| Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet | |
|--|------------------------|
| | Öngörülen Maliyet (TL) |
| İnşaat Maliyeti | = 82.826.552 |
| Çevre düzeni, peyzaj (%5) | = 4.141.328 |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) | = 86.967.880 |
| Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) | = 2.609.036 |
| Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) | = 89.576.916 |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C) | = 8.696.788 |
| Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) | = 98.273.704 |

| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri | |
|--|-------------------------|
| Arsa Değeri | = 58.864.000 TL |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti | = 89.576.916 TL |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C) | = 8.696.788 |
| Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10) | = 14.844.092 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer | = 171.981.796 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer | = 171.980.000 TL |

| Gerçekleşmiş Maliyet | |
|--|------------------------|
| Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti | = 89.576.916 TL |
| Projenin İnşaat Seviyesi | = 70,00% |
| Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti | = 62.703.841 TL |

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(5/3)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 70,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 55,19%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 14.844.092 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 55,19%

| | |
|---|-------------------------|
| GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ | = 8.191.882 .-TL |
|---|-------------------------|

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 8.696.788 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 55,19%

| | |
|--|-------------------------|
| GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ | = 4.799.422 .-TL |
|--|-------------------------|

| | |
|--|---------------------------|
| PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = | 58.864.000 .-TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ = | 62.703.841 .-TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER = | 4.799.422 .-TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) = | 8.191.882 .-TL |
| MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) | = 134.559.146 .-TL |
| MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL) | = 134.559.000 .-TL |

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

| | |
|---|--------------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL) | 171.980.000 |
| Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL) | 134.559.000 |

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

Taşınmaz için alınan en son ruhsat belgesi 18.06.2021 tarih ve 20/10223 numaralı tadilat ruhsatıdır. Bu belge 135 adet işyeri için düzenlenmiştir. Yol kotu altı kat sayısı 3, yol kotu üstü kat sayısı 9, toplam kat sayısı ise 12 dir. Ofis ve işyeri inşaat alanı 7.403,78 m², ortak alan inşaat alanı 13.683,90 m² toplam inşaat alanı ise 21.087,68 m² dir. Değerlemede bu tadilat ruhsatı esas alınmıştır. Aynı zamanda Servet GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiş olan satış brüt listesi üzerinden satılabilir alan toplamı kabul edilmiştir. Gönderilen listeye göre 135 bağımsız bölümün satış genel brüt alanı 11.074,26 m² dir.

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 arsa sahibi 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. Sözleşme kapsamında 125, 126 (toplam alanları 131,96 m²) numaralı bağımsız bölümlerin Remzi Demirlikan'a tapu devri yapılmıştır. Bu nedenle nakit akışlarında toplam satılabilir alan düşülmüştür. Kalan dükkan satılabilir alanı 4.574,82 m², toplam ofis satılabilir alanı 6.367,48 m²dir.

| ADA | PARSEL | Toplam Dükkan Satılabilir Alan | Remzi Demirkana'a Devredilen Satılabilir Alan | Kalan Dükkan Satılabilir Alanı | Konut Satılabilir Alan |
|------|--------|--------------------------------|---|--------------------------------|------------------------|
| 2435 | 4 | 4706,78 | 131,96 | 4.574,82 | 6.367,48 |

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 tahvil faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Son bir yıllık ortalama sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %17,00 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.

Gayrimenkulün proje nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir.

Taşınmazın niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı %2,00 belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 17,00 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 2,00 olarak öngörülmüştür.

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

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2 \text{ Risk Primi} \\ & = \%19,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %19,00 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 m² değerinin 20.140.-TL olacağı gelecek dönemlerde enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artış göstereceği, son yıl %20 artış olacağı kabul edilmiştir.

İlk yıl dükkan ortalama satış birim m² değerinin 25.900.-TL olacağı gelecek dönemlerde enflasyon oranları da dikkate alınarak %15 oranında artış göstereceği, son yıl %20 artış olacağı 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

Son alınan ruhsata göre 21.087,68 m² 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 %15,00 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

| | Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|-------------|
| | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem |
| Toplam İnşaat Maliyeti | 89.576.916 | | |
| Dağılım | 70,00% | 30,00% | 0,00% |
| Maliyet (TL) | 62.703.841 TL | 26.873.075 TL | 0 TL |
| TOPLAM (TL) | 89.576.916 TL | | |
| GERÇEKLEŞEN MALİYET TOPLAM | 67.503.263 TL | | |
| KALAN MALİYET TOPLAM | 22.073.653 TL | | |

| | Kalan Maliyet İçin Dönemlik %15 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler | | |
|---------------------|--|---------------------|-------------|
| | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem |
| Dağılım | 85,00% | 15,00% | 0,00% |
| Maliyet (TL) | 18.762.605 TL | 3.807.705 TL | 0 TL |
| TOPLAM (TL) | 22.570.310 TL | | |

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 %5 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %10 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.

| 2435 ADA 4 PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI | | | | | | |
|--|-------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|----------------------|
| 2435 ada 4 Parsel Arsa Alanı | 4.647,08m ² | Emsal / KAKS | 1,50 | | | |
| Toplam Emsal İnşaat Alanı | 6.970,62m ² | Toplam İnşaat Maliyeti | 89.576.916,14 TL | | | |
| | | Dükkan | Ofis | | | |
| Satışa Esas Alanı | 10.942,30m ² | 4.574,82m ² | 6.367,48m ² | | | |
| Yıllık Enflasyon Oranı | 15,00% | | | | | |
| NAKİT AKIŞI | | | | | | |
| YATIRIM SÜRECİ | 48 | | | | | |
| | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem | 4.dönem | TOPLAM | |
| Satışları Yıllara Dağılım Oranı (Ofis) | 100,00% | 25,00% | 30,00% | 25,00% | 20,00% | |
| Satılan Brüt Alan (Ofis) | | 1.592 | 1.910 | 1.592 | 1.273 | |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis) | | 20.140 | 23.161 | 26.635 | 31.962 | |
| Satış Geliri (Ofis) | | 32.060.262 | 44.243.161 | 42.399.696 | 40.703.708 | |
| Satışları Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan) | 100,00% | 20,00% | 30,00% | 25,00% | 25,00% | |
| Satılan Brüt Alan (Dükkan) | | 915 | 1.372 | 1.144 | 1.144 | |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan) | | 25.900 | 29.785 | 34.253 | 41.103 | |
| Satış Geliri (Dükkan) | | 23.697.568 | 40.878.304 | 39.175.041 | 47.010.050 | |
| Toplam Satış Geliri | | 55.757.829 | 85.121.465 | 81.574.738 | 87.713.758 | |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri | | | | | 199.112.953 TL | |
| NAKİT ÇIKIŞLARI | Geçmiş Dönem | Kalan İnşaat Maliyetleri | | | | |
| İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı | | 85,00% | 15,00% | 0,00% | | |
| Kalan İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla) | 22.073.652,72 TL | 18.762.605 TL | 3.311.048 TL | 0 TL | 22.073.653 TL | |
| Kalan İnşaat Maliyetleri İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş) | | 18.762.605 TL | 3.807.705 TL | 0 TL | 22.570.310 TL | |
| Hafriyat&İksa&Proje-Ruhsat Maliyetleri | | | | | | |
| Bugüne Kadar Harcanan Toplam İnşaat Maliyeti | 67.503.263 TL | | | | | |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri Hasılatın %10'u) | 10,00% | 5.575.783 TL | 8.512.147 TL | 8.157.474 TL | 8.771.376 TL | |
| GİDERLER (Toplam) | | 24.338.388 TL | 12.319.852 TL | 8.157.474 TL | 8.771.376 TL | |
| NAKİT AKIMLARI (Cash Flows) | -67.503.263 TL | 31.419.442 TL | 72.801.614 TL | 73.417.264 TL | 78.942.382 TL | |
| | | | | | 189.077.438 TL | |
| | | | | | Net Bugünkü Değer (NBD) | |
| İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate) | | | | | 19,00% | |
| Net Bugünkü Değer (TL) | | | | | 93.242.632 TL | |
| PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ ÖZET TABLO | ORANSAL DAĞILIM | Geçmiş Dönem | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem | 4.dönem |
| GELİRLER | 100,00% | 0 TL | 55.757.829 TL | 85.121.465 TL | 81.574.738 TL | 87.713.758 TL |
| GİDERLER | 100% | 0 TL | 24.338.388 TL | 12.319.852 TL | 8.157.474 TL | 8.771.376 TL |
| NAKİT AKIŞI | | -67.503.263 TL | 31.419.442 TL | 72.801.614 TL | 73.417.264 TL | 78.942.382 TL |
| NBD | | | | | | 93.242.632 TL |

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

| | |
|---|---------------|
| Servet GYO A.Ş. Payının Bugünkü Değeri(-TL) | 93.242.632 TL |
| Yuvarlatılmış Değer(-TL) | 93.240.000 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;

| | |
|---|---------------|
| ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİNİN ARSA DEĞERİ | 58.864.000 TL |
|---|---------------|

- Maliyet Yöntemi Yaklaşımına göre;

| | |
|---|----------------|
| 2435 Ada 4 Parselde Yer Alan Projenin Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisselinin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL) | 171.980.000 TL |
| 2435 Ada 4 Parselde Yer Alan Projenin Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisselinin Mevcut Durumundaki Değeri (-TL) | 134.559.000 TL |

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

| | |
|--|----------------|
| Projenin Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hisselinin Net Bugünkü Değeri(-TL) | 93.240.000 TL |
| Projenin Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri(-TL) | 199.112.953 TL |

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 neden 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 değerlendirmesi 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 kurulmuş olup, proje değerlemesi yapılmıştır.

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 Karşılıklı 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. Kat irtifakı kurulmuş olup, sözleşme kapsamında Remzi Demirlikan'a 125 ve 126 numaralı bağımsız bölümlerin tapu devri yapılmıştır.

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.

* 30.09.2020 onay tarihli,16843 numaralı **Finansal Kiralama Sözleşmesinde;**

Kiralayan: Arı finansal Kiralama A.Ş.

Kiracı:Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Sözleşme süresi 42 ay 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.

İş bu sözleşme kapsamında,sözleşme süresi tamamlanana kadar -30.11.2023 tarihine - taşınmazların mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerindedir. Finansal kiralama sözleşmesi ve ödeme planı ekte sunulmuştur.

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

2435 ada 4 parsel için ruhsatlar alınmış olup, parsel üzerinde inşa faaliyetleri devam etmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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 Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz proje niteliklidir.

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

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, Fıili 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, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yapı ruhsatları alınmış ve inşaat faaliyeti devam etmektedir. Bu çerçevede "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamakta olduğu öngörülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföyelerine 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.

30.09.2020 onay tarihli, 16843 numaralı Finansal Kiralama Sözleşmesinde; Kiralayan: Arı finansal Kiralama A.Ş. Kiracı: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sözleşme süresi 42 ay 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.

İş bu sözleşme kapsamında,sözleşme süresi tamamlanana kadar -30.11.2023 tarihine - taşınmazların mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerindedir. Finansal kiralama sözleşmesi ve ödeme planı ekte sunulmuştur.

Taşınmazların mülkiyet hakkı; söz konusu Sözleşme süresi sonunda Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına geçebilecektir.

Tebliğ'in 26.maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmekte olup, tapu siciline ilgili finansal kira sözleşmesinin tescil edilmiş olduğu görülmüştür.

Açıklanan nedenlerle Tam mülkiyet hakkının Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına geçmesine kadar değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Projeler" başlığı altında alınması gerektiği 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 1 adet projenin Arı Finansal Kiralama A.Ş.hissesinin

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

93.240.000 .-TL

(Doksan Üç Milyon İki Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

110.023.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

| PROJENİN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ | |
|---|---------------|
| TL | TL |
| (KDV HARİÇ) | (KDV DAHİL) |
| 93.240.000 | 110.023.200 |
| PROJENİN ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. HİSSESİ TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ | |
| TL | TL |
| (KDV HARİÇ) | (KDV DAHİL) |
| 199.112.953 | 234.953.284 |

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

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, 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.