

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ
ÇAKMAK MAHALLESİ,
2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER
2434 ADA 2-3-11 PARSELLER
2435 ADA 3-5-6-15 PARSELLER
2436 ADA 2 PARSEL
2437 ADA 1-3 PARSELLER
2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLER
&
2432 ADA 11 PARSEL, 2435 ADA 4 VE 16
PARSELLER, 2436 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ
PROJELERİN**

SÖZLEŞME DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	03.04.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.04.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
REVİZE RAPOR TARİHİ	16.11.2017
RAPOR NO	SNP-1707014-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİNDE YER ALAN; 2432 ADA 5-6-7-8-11 PARSELLER, 2434 ADA 2-3-11 PARSELLER, 2435 ADA 3-4-5-6-15-16 PARSELLER, 2436 ADA 2-5 PARSELLER, 2437 ADA 1-3 PARSELLER, 2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLER VE 2432 ADA 11 PARSELDE KAYITLI TAŞINMAZLARDA MÜŞTERİ'YE AİT HİSSELERİN PAZAR DEĞERİNİN İLGİLİ KAT KARŞILIĞI GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ DE DİKKATE ALINARAK TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ 2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER, 2434 ADA 2-3-11 PARSEL, 2435 ADA 3-5-6-15 PARSELLER, 2436 ADA 2 PARSEL, 2437 ADA 1-3 PARSELLER, 2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLER VE 2432 ADA 11 PARSEL, 2435 ADA 4 VE 16 PARSELLER, 2436 ADA 5 PARSEL ÜMRANIYE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT-Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri 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**

EKLER

- Ek -1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek -2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar- Resmi Belgeler**
- Ek -3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek -4 - İmar durum yazısı(kopya) - Diğer Yazışmalar**
- Ek -5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**
- Ek -6 - Tapu Sureti**
- Ek 7 - Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**
- Ek 8 - Yapı Ruhsatları**

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 ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 18 adet parsel, 1 adet kat irtifakı kurulmuş parselin ve 3 adet ruhsat ve projesi onaylanmış olan parselde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisselerin pazar değerinin ilgili arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de dikkate alınarak tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 18 adet parsel, 1 adet kat irtifakı kurulmuş parselin ve 3 adet ruhsat ve projesi onaylanmış olan parselde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisselerin pazar değerinin ilgili arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de dikkate alınarak belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1707014 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, tarafımıza 09.11.2017 tarih, 12233903-340.05.05-E.12593 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır. Gizem GEREGÜL değerleme işleminde yardım etmiştir.

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 aşağıdaki raporlar hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1211014		
Rapor Tarihi	28.12.2012		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE) MAHALLESİ'NDE YER ALAN 15 ADET PARSEL		
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT - A.Ali YERTUT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	134.920.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2432 ADA 5-6-7-8 PARSELLER, 2434 ADA 2-3-11 PARSEL, 2435 ADA 3-5-6-15 PARSELLER, 2436 ADA 2 PARSEL, 2437 ADA 1-3 PARSELLER, 2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLERİN TAPU KAYITLARI

ADA	PARSEL	MALİKİ	NİTELİĞİ	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (M²)	HİSSE PAYI		HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (M²)	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE	CİLT	SAYFA	
2432	5	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	5.918,68	8251	/	80000	610,44	23.11.2015	34242	115	11096
2432	6	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	5.210,90	84714	/	240000	1.839,32	24.02.2014	6064	115	11098
					1139	/	20000	296,76	23.11.2015	34242		
2432	7	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	5.336,94	26831	/	240000	596,65	24.02.2014	6064	115	11100
					5099	/	30000	907,10	23.11.2015	34242		
2432	8	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	6.187,41	95933	/	240000	2.473,24	24.02.2014	6064	115	11102
2434	2	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	7.272,30	114310	/	240000	3.463,74	24.02.2014	6064	116	11127
					1323	/	64000	150,33	05.04.2016	10598		
2434	3	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	5.941,32	177	/	200000	5,26	07.10.2016	28832	116	11129
2434	11 (e:1)	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	9.451,46	69767	/	120000	5.495,00	06.02.2017	3497	119	11492
2435	3	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	5.093,59	41426	/	240000	879,20	24.02.2014	6064	116	11140
2435	5	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	6.059,59	18091	/	240000	456,77	23.11.2015	34242	116	11142
2435	6	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	5.085,71	19509	/	80000	1.240,21	23.11.2015	34242	116	11143
2435	15 (e:9)	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	5.000,00	2569	/	8000	1.605,63	06.02.2017	3497	119	11496
2436	2	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	6.916,40	60598	/	240000	1.746,33	24.02.2014	6064	116	11153
					17	/	8000	14,70	17.04.2014	12851		
2437	1	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	6.413,73	2487	/	240000	66,46	24.02.2014	6064	116	11157
2437	3	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA	1.179,41	64742	/	240000	318,16	24.02.2014	6064	116	11160
2433	4	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA (Sosyal)	3.807,35	192809	/	240000	3.058,71	24.02.2014	6064	115	11107
					17	/	3200	20,23	25.03.2016	9458		
2433	5	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA (Yönetim)	1.983,19	57614	/	240000	476,08	24.02.2014	6064	115	11111
					741	/	80000	18,37	18.03.2015	8312		
2433	6	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA (Sağlık Tesis Alanı)	2821,16	34529	/	240000	405,88	24.02.2014	6064	115	11116
					3439	/	2880000	3,37	05.04.2016	10598		
2433	7	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ARSA (TAY)	718,24	172183	/	240000	515,29	24.02.2014	6064	116	11123
TOPLAM					90.397,38			26.663,21				

2432 ADA 11 PARSELİN TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : ÇAKMAK
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2432
Parsel No : 11
Alanı (m²) : 22.965,43
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Cilt No : 119
Sayfa No : 11476

SAHİBİ	ARSA PAYI			M ²	TARİH	YEVMIYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	57480707	/	9186172000	143,70	25.11.2016	35200
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	14573020399	/	110234064000	3036,05	25.11.2016	35200
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	130388871853	/	183723440000	16298,61	25.11.2016	35200

2435 ADA 4 PARSELİN TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : ÇAKMAK
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2435
Parsel No : 4
Alanı (m²) : 4.647,08
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Cilt No : 116
Sayfa No : 11141

SAHİBİ	ARSA PAYI			M ²	TARİH	YEVMIYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	47363	/	60000	3668,33	16.10.2015	30488

2435 ADA 16 PARSELİN TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : ÇAKMAK
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2435
Parsel No : 16
Alanı (m²) : 19.691,46
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Cilt No : 120
Sayfa No : 11523

SAHİBİ	ARSA PAYI		M ²	TARİH	YEVİMİYE
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20678318027	/ 26255280000	15508,74	25.05.2017	15995

2436 ADA 5 PARSELİN TAPU KAYITLARI

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : ÇAKMAK
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2436
Parsel No : 5
Alanı (m²) : 20.587
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat İrtifakı
Sahibi : Mülkiyet Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 31.07.2017-01.08.2017 tarihlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

2432 ada 5 parsel üzerinde;

Beyan:

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)

*İstanbul Anadolu 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 27/04/2017 tarih 2017/311 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (05/05/2017 - 13841)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 8251/80000 Hissesi Üzerinde;

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 18/12/2012 tarih 2012/783 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(31.12.2012 - 35227)

2434 ada 11 parsel üzerinde;

Beyan:

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)

*3404,53 M2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (24/02/2014 -6064)

*3253,10 M2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (24/02/2014 -6064)

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:654 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 654)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 69767/120000 Hissesi Üzerinde;

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 18/12/2012 tarih 2012/783 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(31.12.2012 - 35227)

2433 ada 4 parsel üzerinde;

Beyan:

* ÜMRANIYE SULH HUK MAHK 2004/544 ES.SAY DOSY. İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR 04/03/2005 SAY 656

* ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR (ÜMR SULH HUK.MAHK 2004/542 ESAS DOS. 04/03/2005 SAYI 654

* ÜMRANIYE SULH HUKUK MAHK. 2004/546 E.SAY. DOS.İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR. 04/03/2005 SAYI 658

İrtifak:

* 1868,72 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

* 921,21 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: 30/05/2013 tar. 16461 yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08/05/2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı.(30/05/2013-16461)

* İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 11. Asliye Hukuk Mah.nin 2013/179 Esas sayılı dosyası (28/10/2013-30943)

Beyan:

* ÜMRANIYE 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/09/2012 tarih 2012/784 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (20/09/2012-24397)

2435 ada 3 parsel üzerinde;

Beyan:

*281,04 M2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (24/02/2014 -6064)

*748,60 M2 lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (24/02/2014 -6064)

2436 ada 2 parsel üzerinde;

Beyan:

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:546 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/542 E) (04.03.2005 - 658)

*İstanbul Anadolu 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 26/04/2017 tarih 2017/312 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (08.05.2017-14065)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 60598/240000 Hissesi Üzerinde;

Beyan:Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/09/2012 tarih 2012/784 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(20/09/2012 -24397)

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 18/12/2012 tarih

2012/784 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(31.12.2012 - 35254)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

2437 ada 3 parsel üzerinde;

Beyan:

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 654)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2487/240000 Hissesi Üzerinde;

*İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 18/12/2012 tarih 2012/783 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (31/12/2012 -35227)

2432 ada 6 parsel üzerinde;

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 84714/240000 hissesi üzerinde;

Şerh:

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

2435 ada 5 parsel üzerinde;

Beyan

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/542 E) (04.03.2005 - 654)

*İstanbul Anadolu 6.Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 15/12/2014 Tarih 2014/850 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-i Şuyu Davası Açılmıştır. (24.12.2014 - 43843)

İrtifak

*120,12 M² lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 18091/240000 hissesi üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mah.nin 18/12/2012 tarih 2012/783 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (31/12/2012-35227)

2435 ada 15 parsel üzerinde;

Beyan

*Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 14/04/2006 gün ve 2005/537 Esas 2006/176 Karar Sayılı ilamı gereğince Havva Çakır'ın soyisminin Çelik Olduğuna dair dosyasına evrak eklenmiştir. (26/02/2007-666)

* İstanbul Anadolu 20. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 03/05/2017 tarih 2017/306 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.

2437 ada 1 parsel üzerinde;

Beyan:

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)

*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 654)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2487/240000 hissesi üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mah.nin 18/12/2012 tarih 2012/783 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (31/12/2012-35227)

2432 ada 7 parsel üzerinde;

Beyan:

* İSTANBUL ANADOLU 14. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 24/04/2017 tarih 2017/316 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (15/05/2017-14856)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 26831/240000 Hissesi Üzerinde;

Şerh:

İhtiyati Tedbir: 30/05/2013 tar. 16461 yev.İSTANBUL ANADOLU 12. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 08/05/2013 tarih 2013/242 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı (30/05/2013-16461)

2432 ada 8 parsel üzerinde;

Beyan:

* İSTANBUL ANADOLU 11. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 02/05/2017 tarih 2017/310 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (10/05/2017-14327)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012-35254)

2433 ada 5 parsel üzerinde:

İrtifak:

* 1134,34 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

* 70,46 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde;

Şerh:

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk.Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı dosyası (22.08.2012 - 22055)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31.12.2012-35254)

* İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 12. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas sayılı dosyası (31.12.2012 - 35227)

İrtifak:

* 982,81 m² lik kısmında TEİAŞ lehine İrtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Beyan:

Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mh.nin 14/04/2006 gün ve 2005/537 E. 2006/176 K sayılı ilamı gereğince Havva Çakır'ın soyisinin Çelik olduğuna daire dosyasına evrak eklenmiştir. (26/02/2007-666)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde;

Şerh:

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

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/783 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012- 35227)

* İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mah.nin 2012/784 Esas Sayılı dosyası (31/12/2012- 35254)

2433 ada 7 parsel üzerinde:

Beyan:

* ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR.04.03.2005-658

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 172183/240000 hissesi üzerinde;

Şerh:

* 0.99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI, 1 KRŞ BEDEL İLE 132,67M2 TRAFİKO MERKEZİ VE KABLO GEÇİŞ YERİ) (28/12/2016-38919)

2434 ada 2 parsel üzerinde:

Beyan:

-Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)

* İSTANBUL ANADOLU 14. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 24/04/2017 tarih 2017/317 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.(15/07/2017-14804)

İrtifak:

3295 m² lik kısımda TEİAŞ lehine irtifak hakkı (24/02/2014-6064)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 114310/240000 Hissesi Üzerinde;

*ÜMRANİYE 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/09/2012 tarih 2012/784 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (20/09/2012 -24397)

* İhtiyati Tedbir: ÜMRANİYE 2 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE nin 18/12/2012 tarih 2012/783 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (31/12/2012-35227)

* İhtiyati Tedbir: ÜMRANİYE 2 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE nin 18/12/2012 tarih 2012/784 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (31/12/2012-35254)

2434 ada 3 parsel üzerinde;

İrtifak:

* 63,37 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

2435 ada 6 parsel üzerinde;

İrtifak

* 592,07 m² lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

* 1608,65 m² lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

2432 ada 11 parseldeki Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 31.07.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 130388871853 / 183723440000 hissesi üzerinde

Beyan:

* Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 14/07/2014 tarih 2013/182 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 24.07.2014 tarih 25789 yevmiye.

2435 ada 16 parseldeki Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 20678318027 / 26255280000 hissesi üzerinde

Beyan:

* Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 18/12/2012 tarih 2013/783 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 31.12.2012 tarih 35227 yevmiye.

2435 ada 4 parseldeki Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

2435 ada 4 parsel üzerinde;

Beyan

*İstanbul Anadolu 10.Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 02/07/2014 Tarih 2014/465 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (24.07.2014 - 25669)

İrtifak

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

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

2436 ada 5 parsel üzerindeki bağımsız bölümlere ait takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.08.2017 tarihinde Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olup, bağımsız bölümler üzerinde müsterek olarak;

0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEH) (28/12/2016 -38917)

Yönetim Planı: 18.10.2016 (Tarih:10.11.2016, Yevmiye:33001)

(İlgili irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. hisseleri üzerinde yer alan ihtiyadi tedbir şerhlerinin bölgede yapılan 18. Madde uygulamasına yapılan itirazlar sonucunda konulduğu anlaşılmıştır. Diğer hisseler üzerinde bulunan haciz şerhlerinde ise haciz işlemlerinin hisse özelinde yapılabileceği ilgili kanun maddesinde belirtilmiş olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki

hisseleri etkilememektedir. Sonuç olarak değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerindeki kayıtların büyük çoğunluğu bölgedeki İmar Kanunun 18. Maddesinin uygulanması ile ilgili itirazlardan kaynaklanmakta olup ilgili belediyeden alınan bilgiye göre itirazların çözümüne ilişkin çalışmaların tamamlandığı bilgisi verilmiştir.Çözümlenen parsellerde ise imar koşullarınca inşaat izni ve ruhsatlar verilmektedir. Bu kapsamda söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmediği kanaati oluşmuştur.

Taşınmazlara dair davalara ilişkin hukuk müşavirliğinin açıklamaları ekte yer almaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

2432 ada 1, 2, 3, 4 parseller 25/11/2016 tarih 35200 yevmiye ile tevhid işleminden 2432 ada 11 parsel olarak tapuya tescil edilmiştir.

2435 ada 12, 13 ve 14 parseller 25/05/2017 tarih ve 15995 yevmiye ile tevhid işleminden 2435 ada 16 parsel olarak tapuya tescil edilmiştir.

2436 ada 1 parsel 20 paylı, 19 malikli, 2436 ada 3 parsel 3 malikli ve 2436 ada 4 parsel 2 malikli iken 30.09.2016 tarih 2863 yevmiye ile satış ve birleştirme işleminden Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına, 13.07.2016 tarih 21088 yevmiye ile tevhid ve birleştirme işlemi ile Sinpaş GYO A.Ş. ve Aşkın Kandil adına kaydedilmiştir.

Değerleme konusu 2436 Ada 5 parselin geldisi olan 2436 Ada, 1, 3 ve 4 parsellere ilişkin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.01.2016 tarihi itibarıyla Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış

olup sözleşmede arsa payı ve yüklenici payı değerleri belirlenmiştir.

10.11.2016 tarih 33001 yevmiye no ile parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş 1 adet bağımsız bölüm Aşkın Kandil adına ve diğer bağımsız bölümler Sinpaş GYO A.Ş. Ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Adına payları oranında tescil edilmiştir.

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 15.08.2017-16.08.2017-09.08.2017-08.08.2017 tarihli imar durumu yazılarına göre; Değerleme konusu 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-3-11 parsel, 2435 ada 3-5-6-15 parseller, 2436 ada 2 parsel, 2437 ada 1-3 parseller, 2433 ada 4-5-6-7 parseller; 21.12.2015 tarih onanlı Ümraniye ilçesi Site Mahallesi, 37 Pafta 2435-2434 Adalar ve 2434 Adanın Güneyinde Yer Alan park alanının bir kısmına ilişkin Uygulama İmar Plan Değişikliği ve 21.06.2011 tarih onanlı Ümraniye, Site Mahallesi, 37 Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Parsellere ait imar koşulları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları rapor ekinde verilmiştir.

2434 ada 11 parsel, 2435 ada 3 parsel, 2435 ada 4 parsel, 2433 ada 4 parsel, 2435 ada 6 parsel, 2434 ada 3 parsel, 2434 ada 2 parsel, 2435 ada 5 parsel, 2433 ada 6 parselde maksimum irtifa TEİAŞ'dan alınacak görüş doğrultusunda belirlenecektir.

2436 ada 5 parsel, 2432 ada 5 parsel, 2437 ada 1 parsel, 2437 ada 3 parsel, 2432 ada 8 parsel, 2432 ada 7 parsel, 2432 ada 6 parsel, 2436 ada 2 parselde 22.04.2016 tasdik tarihli Ümraniye-Ataşehir-Göztepe Metro Hattı Projesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

2432 ada 11 ve 2435 ada 16 parsel;

21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında konut alanında kalmakta olup Emsal = 1,50, H = Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Metro Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınmadan uygulama yapılamaz. 2432 ada 11 parsel plan notlarına istinaden 1,65 emsal hakkına sahiptir.

2435 ada 4 parsel;

21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında ticaret alanında kalmakta olup Emsal = 1,50, H = Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Metro Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

Plan Notlarına göre; parsellerin birleşmesinin teşvik edilmesi amacı ile parsel büyüklüğünde 10.000 m²'ye ulaşıldığında %5, 20.000 m²'ye ulaşıldığında %10 emsal arttırımı yapılabilmektedir. Değerleme konusu parsellerden 2432 ada 11 parseller 20.000 m²'nin ve 2435 ada 16 parsel 10.000 m²'nin üzerinde olup, projeleri emsal arttırımı uygulanarak onaylandığı görülmüştür.

2436 ada 5 parsel;

21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında konut alanında kalmakta olup Emsal = 1,50, H = Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. 22.04.2016 t.t. li Ümraniye - Ataşehir – Göztepe Metro Hattı Projesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz denilmektedir.

Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları rapor ekinde verilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ BULUNMAYAN ARSALARIN İMAR DURUMU BİLGİLERİ

ADA	PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	FONKSİYON	EMSAL	H(MAX)
2432	5	5.918,68 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2432	6	5.210,90 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2432	7	5.336,94 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2432	8	6.187,41 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2434	2	7.272,30 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2434	3	5.941,32 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2434	11 (e:1)	9.451,46 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2435	3	5.093,59 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2435	5	6.059,59 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2435	6	5.085,71 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2435	15 (e:9)	5.000,00 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2436	2	6.916,40 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2437	1	6.413,73 m ²	KONUT	1,50	Serbest
2437	3	1.179,41 m ²	TİCARET	1,50	Serbest
2433	4	3.807,35 m ²	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI		
2433	5	1.983,19 m ²	RESMİ KURUM ALANI		
2433	6	2.821,16 m ²	SAĞLIK TESİS ALANI		
2433	7	718,24 m ²	TEKNİK ALT YAPI ALANI		

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Hali hazırda ruhsat ve projesi bulunmayan parsellerde yapılan gözlemler neticesinde parseller üzerinde hisse sahiplerinin geçmiş dönemde kullanmış oldukları yapıların büyük çoğunluğunun yıkılmış olduğu ve parseller üzerinde az sayıda konut binalarının olduğu görülmüştür.

2435 ada 4 ve 16 , 2432 ada 11 parsel ve 2436 ada 5 parsel için ruhsat belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Ruhsat bilgileri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

2432 ADA 11 PARSEL							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Blm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	01.02.2017	16/26802	15	2.389,69 m ²	512,50 m ²	2.902,19 m ²	III.B
2.BLOK	01.02.2017	16/26802	15	2.401,32 m ²	504,43 m ²	2.905,75 m ²	III.B
3.BLOK	01.02.2017	16/26802	90	8.362,84 m ²	2.976,57 m ²	11.339,41 m ²	IV.C
4.BLOK	01.02.2017	16/26802	11	1.248,40 m ²	268,69 m ²	1.517,09 m ²	III.B
5.BLOK	01.02.2017	16/26802	11	1.248,40 m ²	268,69 m ²	1.517,09 m ²	III.B
6.BLOK	01.02.2017	16/26802	12	1.783,10 m ²	303,71 m ²	2.086,81 m ²	III.B
7.BLOK	01.02.2017	16/26802	12	1.801,22 m ²	283,17 m ²	2.084,39 m ²	III.B
8.BLOK	01.02.2017	16/26802	90	8.386,68 m ²	1.695,23 m ²	10.081,91 m ²	IV.C
9.BLOK	01.02.2017	16/26802	24	3.634,25 m ²	553,94 m ²	4.188,19 m ²	III.B
10.BLOK	01.02.2017	16/26802	24	3.634,25 m ²	553,94 m ²	4.188,19 m ²	III.B
11.BLOK	01.02.2017	16/26802	92	8.511,38 m ²	2.893,51 m ²	11.404,89 m ²	IV.C
12.BLOK	01.02.2017	16/26802	12	1.830,18 m ²	270,28 m ²	2.100,46 m ²	III.B
13.BLOK	01.02.2017	16/26802	92	8.511,38 m ²	21.159,38 m ²	29.670,76 m ²	IV.C
TOPLAM			500	53.743,09 m ²	32.244,04 m ²	85.987,13 m ²	

2435 ADA 4 PARSEL							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Brm. Sayısı	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı
1.BLOK	30.06.2017	16/27975	24	6.212,51 m ²	10.339,68 m ²	16.552,19 m ²	III.B
TOPLAM			24	6.212,51 m ²	10.339,68 m ²	16.552,19 m ²	

2435 ADA 16 PARSEL								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı
1.BLOK	30.06.2017	17/12424	120	7.755,53 m ²	0,00 m ²	2.234,47 m ²	9.990,00 m ²	IV.C
2.BLOK	30.06.2017	17/12424	14	2.158,47 m ²	0,00 m ²	2.303,53 m ²	4.462,00 m ²	IV.A
3.BLOK	30.06.2017	17/12424	14	1.947,62 m ²	0,00 m ²	390,38 m ²	2.338,00 m ²	IV.A
4.BLOK	30.06.2017	17/12424	14	2.158,47 m ²	0,00 m ²	397,53 m ²	2.556,00 m ²	IV.A
5.BLOK	30.06.2017	17/12424	87	6.668,83 m ²	0,00 m ²	2.557,17 m ²	9.226,00 m ²	IV.C
6.BLOK	30.06.2017	17/12424	63	7.165,35 m ²	0,00 m ²	1.974,65 m ²	9.140,00 m ²	IV.C
7.BLOK	30.06.2017	17/12424	90	6.895,96 m ²	0,00 m ²	2.342,04 m ²	9.238,00 m ²	IV.C
8.BLOK	30.06.2017	17/12424	42	5.483,03 m ²	934,37 m ²	14.878,60 m ²	21.296,00 m ²	IV.A
TOPLAM			40233	40.233,26 m ²	934,37 m ²	27.078,37 m ²	68.246,00 m ²	

2436 ada 5 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup, inşaatla başladığı ve devam edildiği görülmüştür. Ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

2436 ADA 5 PARSEL					
Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
1.BLOK	09.09.2016	16/18532			IVA
2.BLOK	09.09.2016	16/18532			IVC
3.BLOK	06.08.2015	2015/15417	09.09.2016	16/18532	IIIB
4.BLOK	06.08.2015	2015/15417	09.09.2016	16/18532	IVC
5.BLOK	09.09.2016	16/18532			IVA
6.BLOK	09.09.2016	16/18532			IVC

2436 ADA 5 PARSEL					
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
1.BLOK	27	3.220,45	0,00	6.202,97	9.423,42
2.BLOK	75	7.584,12	0,00	2.089,99	9.674,11
3.BLOK	66	6.011,25	1.295,81	9.512,94	16.820,00
4.BLOK	113	7.261,05	667,64	2.793,31	10.722,00
5.BLOK	48	5.913,93	990,48	8.887,07	15.791,48
6.BLOK	91	8.308,03	0,00	2.350,72	10.658,75
TOPLAM	420	38.298,83	2.953,93	31.837,00	73.089,76

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu olan 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-3-11 parseller, 2435 ada 3-5-6-15 parseller, 2436 ada 2 parsel, 2437 ada 1-3 parseller, 2433 ada 4-5-6-7 parseller üzerinde diğer hissedarlarının bazılarının konut tipi ruhsatsız binalarının bulunduğu görülmüştür. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerleme çalışması kapsamının dışındadır.

2436 ada 5 parselde projenin ilk etabı inşaatı devam etmektedir. Mevcut inşaat görülmüştür. Yerinde yapılan gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, 1.,3.,4. ve 6.bloğun kaba inşaatı bitmiştir. 2. ve 5. blokların kaba inşaatı devam etmektedir. Şantiyeden alınan bilgiye göre 2436 ada 5 parsel inşaatında 31.07.2017 tarihi itibarıyla 3-4 nolu blokların fiziki ilerleme seviyesi %48, 1-2-5-6 nolu blokların fiziki seviyesi %21 'dir.

2432- 11, 2435-4 ve 2435-16 parsellerde ruhsat ve projeler onaylanmış olup, kat irtifakı tesis edilmemiştir. 2432-11 ve 2435-4 parsellerde hali hazırda inşaa faaliyetlerde başlamamış durumdadır. 2435 ada 16 parselde hafriyat işlemleri başlamıştır. Ruhsat ve projelerinin onaylanmış olması nedeni ile proje olarak değerlemesi yapılmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Söz konusu proje için Yapı Denetim Firması ve yetkilisi atanmış olup; ruhsata işlenmiştir. Konu projenin Yapı Denetim Şirketi bilgileri; Merya Yapı Denetim Ltd. Şti., Çubuklu Mah. Şehit Murat Akgül Sk. Güner İş Merkezi No:6/6 Kavacık/Beykoz/İstanbul

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-3-11 parseller, 2435 ada 3-5-6-15 parseller, 2436 ada 2 parsel, 2437 ada 1-3 parseller, 2433 ada 4-5-6-7 parseller olup "ARSA" niteliklidir.

Değerlemeye konu olan 2436 ada 5 parsel, Sinpaş Palas projesinin1. etabıdır. 20.587,13 m² alanlı arsa üzerinde kat irtifakı kurulmuştur.

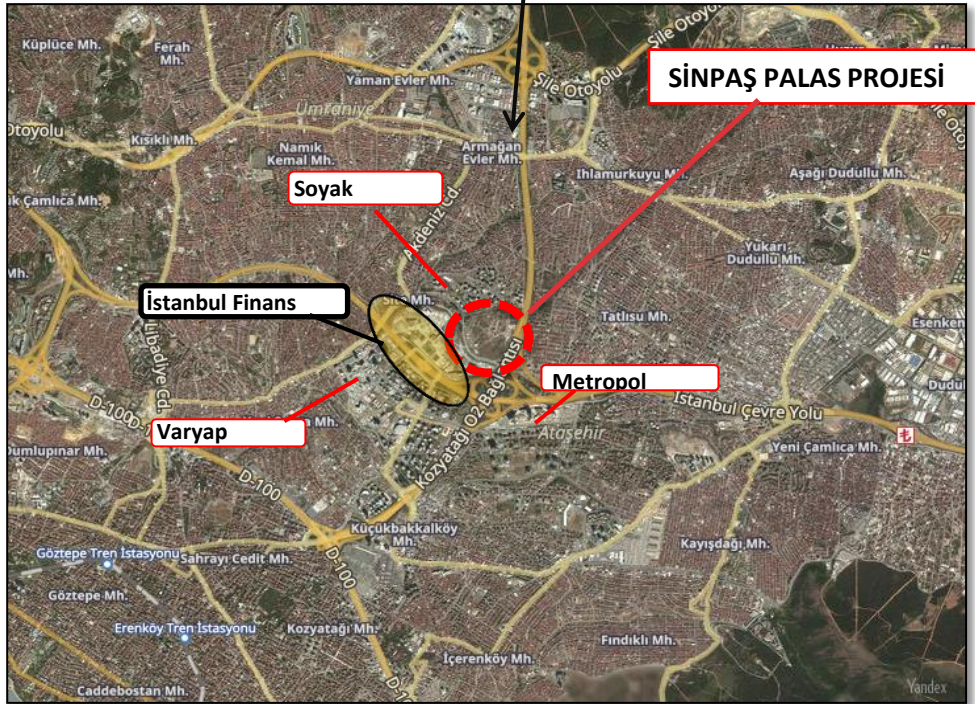
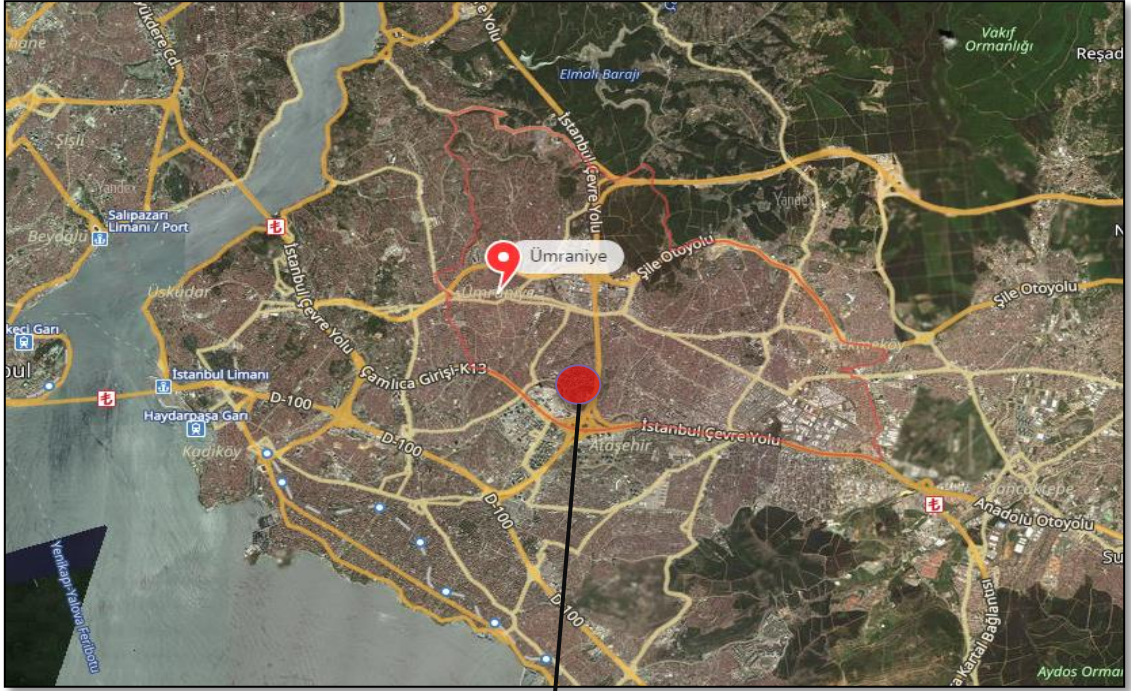
Değerleme konusu, 2432- 11, 2435-4, 2435-16 parsellerde tanımlanmış olan Sinpaş Palas Projesi'nin etaplarıdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

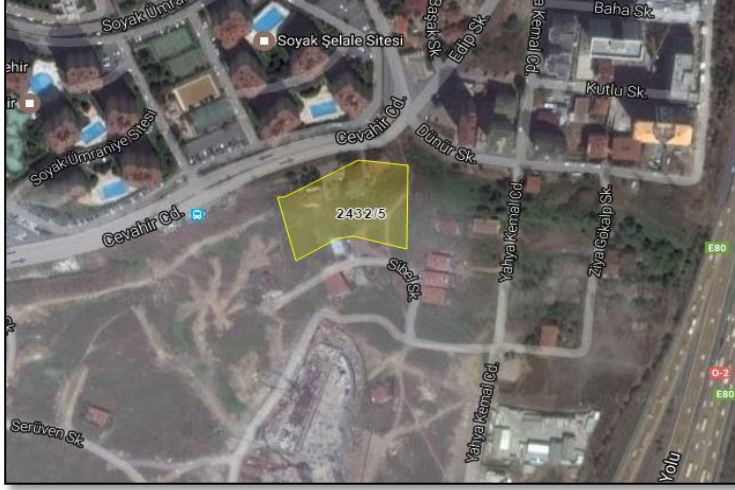
3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

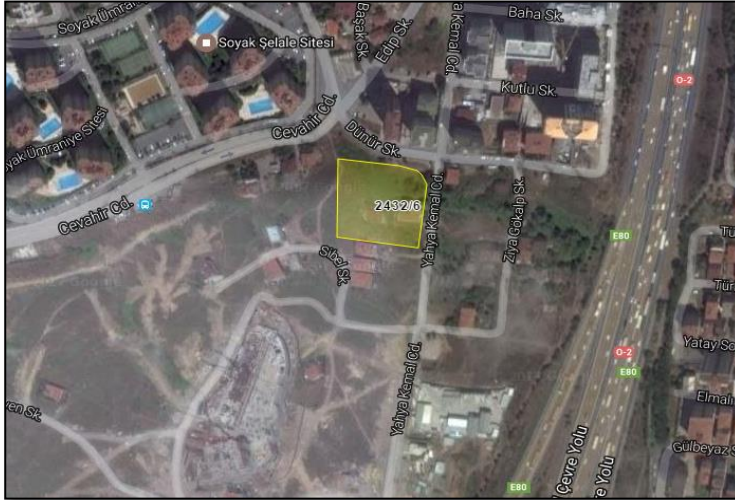


3.4 - Taşınmazların Fiziki Özellikleri

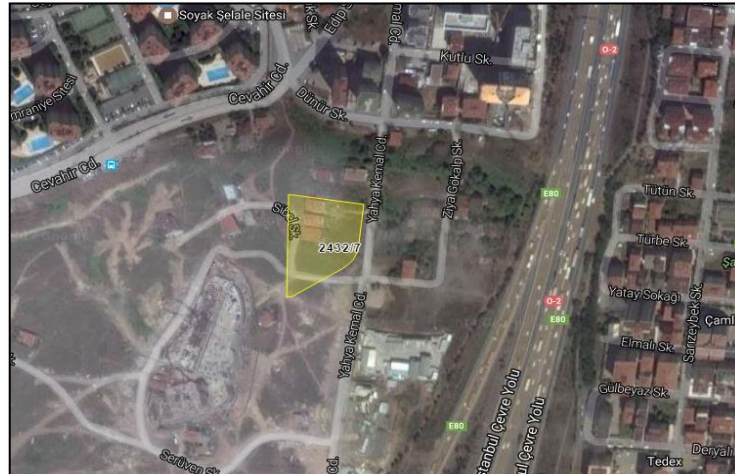
3.4.1 - Genel Özellikleri



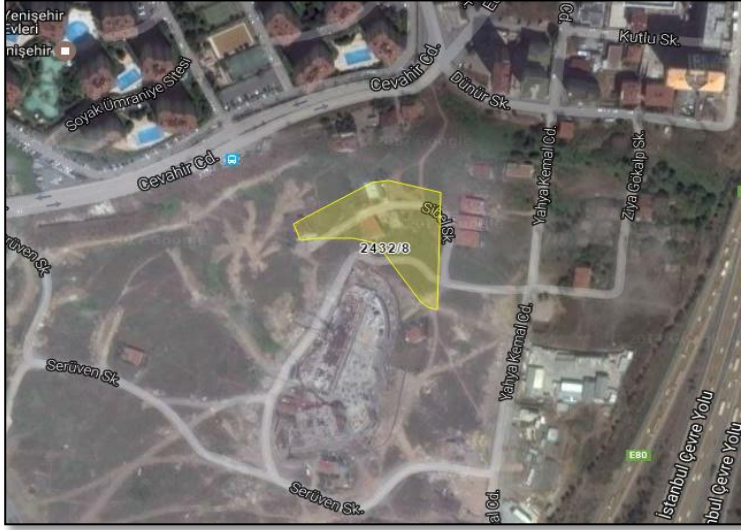
2432 Ada 5 Parsel: 5.918,68 m² yüzölçümüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2432 Ada 6 Parsel: 5.210,9 m² yüzölçümüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2432 Ada 7 Parsel: 5.336,94 m² yüzölçümüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2432 Ada 8 Parsel: 6.187,41 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2433 Ada 4 Parsel: 3.807,35 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



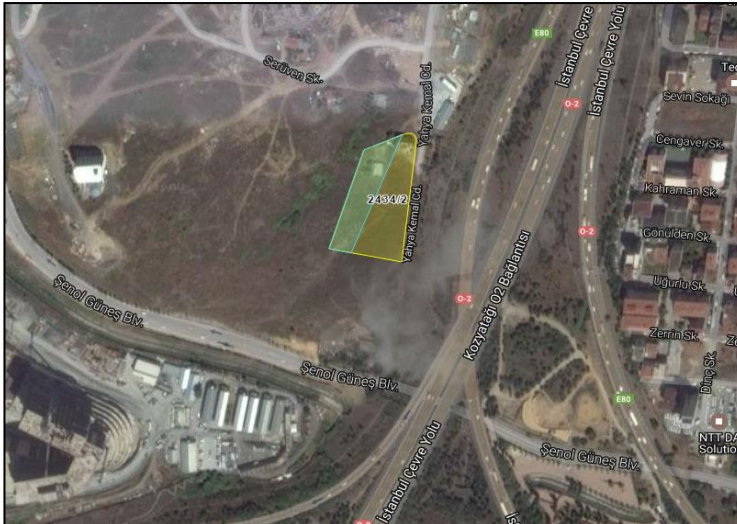
2433 Ada 5 Parsel: 1.983,19m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



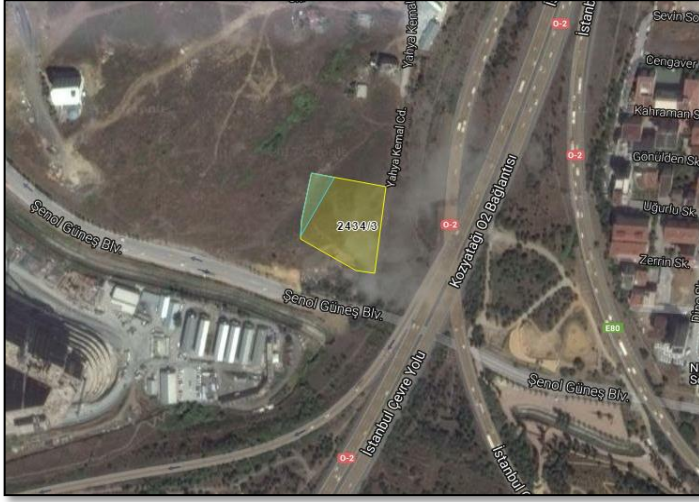
2433 Ada 6 Parsel: 2.821,16 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



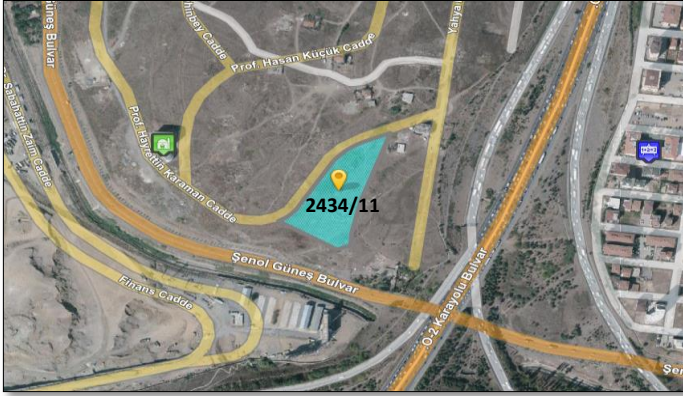
2433 Ada 7 Parsel: 718,24 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Caddeye yakın kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir. Üzerinde şantiye için kullanılan prefabrik yapılar bulunmaktadır.



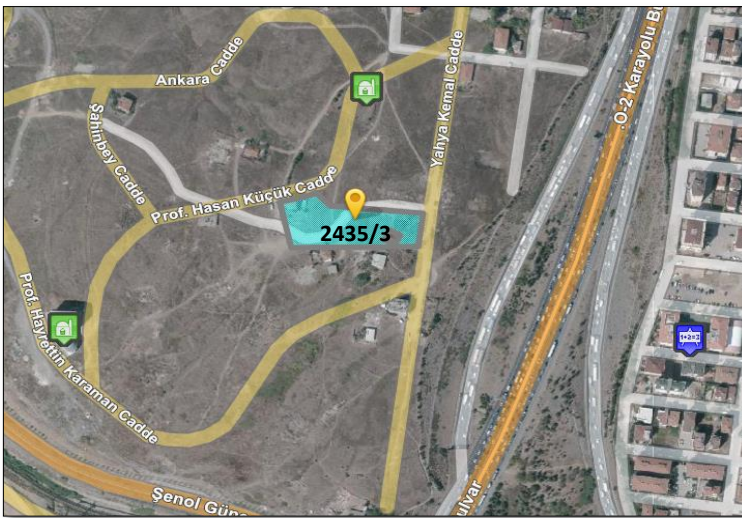
2434 Ada 2 Parsel: 7.272,30 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



2434 Ada 3 Parsel; 5,941.32 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinde yapı bulunmamaktadır. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



2434 Ada 11 Parsel; 9,451,46 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan üçgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinde yapı bulunmamaktadır. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



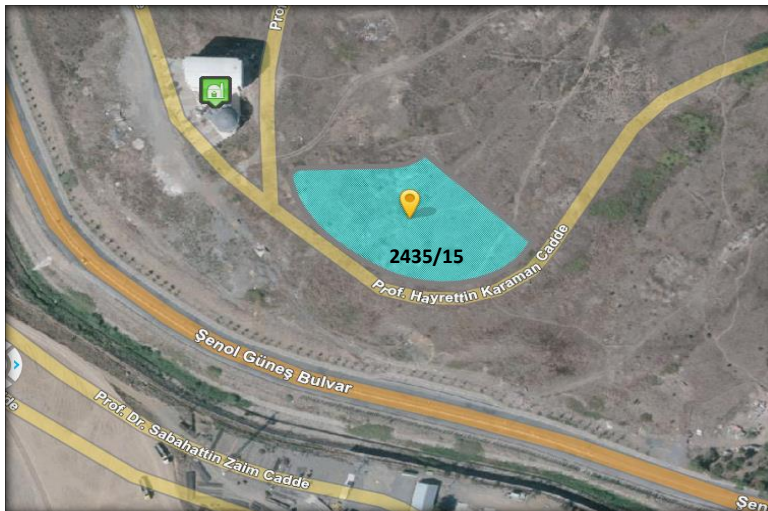
2435 Ada 3 Parsel; 5,093,59 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



2435 Ada 5 Parsel; 6.059,59 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



2435 Ada 6 Parsel; 5.085,71 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



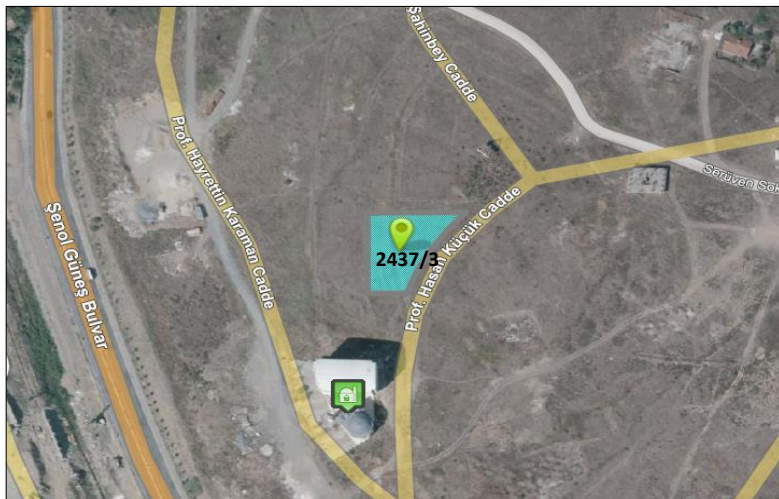
2435 Ada 15 Parsel; 5,000m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan koni formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2436 Ada 2 Parsel: 6.916,4m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



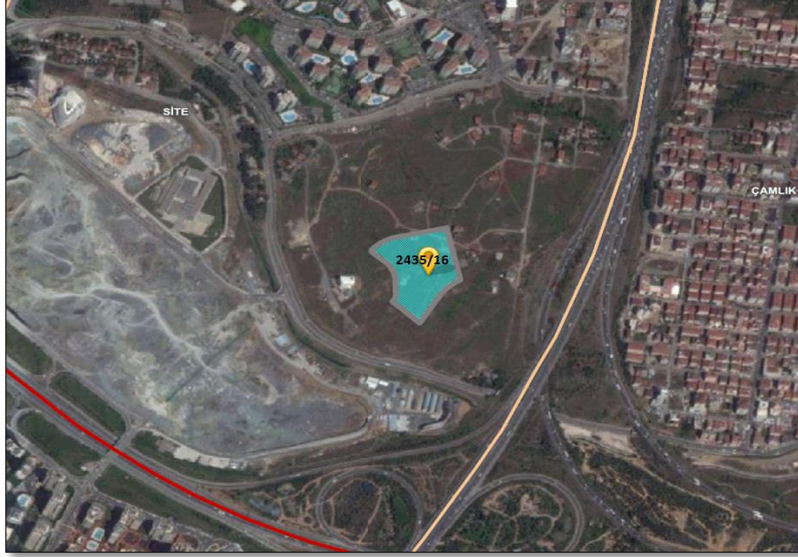
2437 Ada 1 Parsel: 6413,73m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.



2437 Ada 3 Parsel: 1.179m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir.

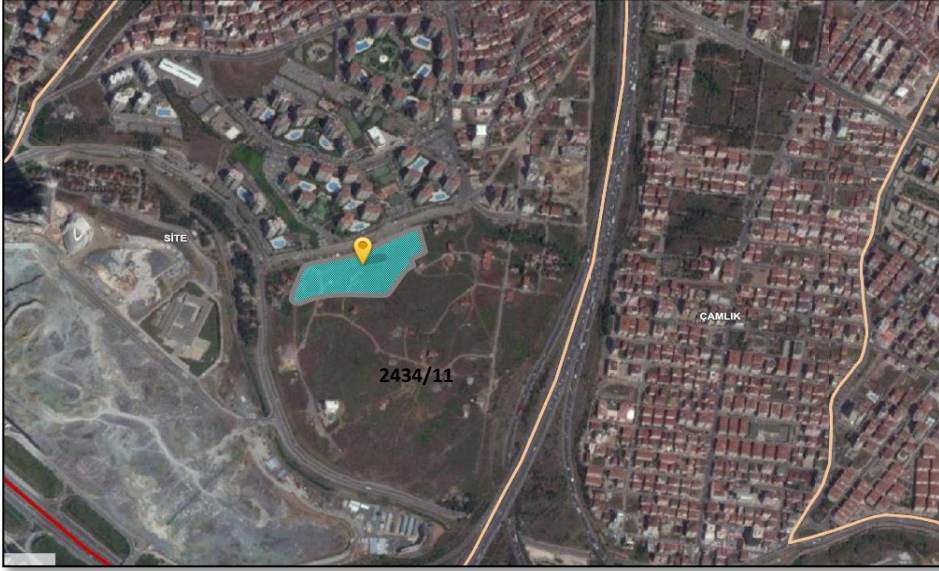


2435 Ada 4 Parsel: 4647,08m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. *Onaylı mimari projesi bulunmakta olup ruhsatlıdır.



2435 Ada 16 Parsel: 19691,46m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan çokgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimlidir. *Onaylı mimari projesi bulunmakta olup ruhsatlıdır.

2432 Ada 11 Parsel



Değerleme konusu 2432 ada 11 parsel 22.965,43 m² arsa üzerinde konumlanmış olup Sinpaş Palas projesinin ikinci etabı olarak planlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Proje kapsamında 13 adet blok için ruhsat ve proje onaylanmıştır. Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmamış olup, ruhsat ve projelerine istinaden tamamı konut kullanımlıdır. Ruhsat ve projelerine göre toplam 500 adet konut birimi bulunmaktadır.

Projede yer alan bloklar 1.,2.,3.,4.,5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. ve 13. bloklar olarak tanımlanmıştır.

1. Blok: Parselin Güneydoğusunda yer alan konut blokudur. 4 bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 15 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 1.5+1, 2.5+1, 3+1, 3.5+1, 4.5+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 2.662,20 m²'dir.

2. Blok: Parselin Güneydoğusunda yer alan konut blokudur. 4 bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 15 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 1.5+1, 2.5+1, 3+1, 3.5+1, 4.5+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 2.506,03 m²'dir.

3. Blok: Parselin Güneyinde yer alan konut blokudur. 4 bodrum+zemin+12 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 90 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 1+1, 2.5+1, 2+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 9.995,70 m²'dir.

4. Blok: Parselin Güneyinde yer alan konut blokudur. 2 bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 11 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 2+1, 2.5+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 1.431,70 m²dir.

5. Blok: Parselin Güneyinde yer alan konut blokudur. 2 bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 11 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 2+1, 2.5+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 1.431,78 m²dir.

6. Blok: Parselin Güneyinde yer alan konut blokudur. 2 bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 12 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 1.5+1, 2+1, 3+1, 4.5+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 1.979,20 m²dir.

7. Blok: Parselin Güneyinde yer alan konut blokudur. 2 bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1.5+1, 2+1, 3+1, 4.5+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 2.000,65 m²dir.

8. Blok: Parselin Güneybatısında yer alan konut blokudur. 2 bodrum+zemin+13 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 90 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1+1, 2+1, 2.5+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 10.100,43 m²dir.

9. Blok: Parselin Kuzeybatısında yer alan konut blokudur. zemin+5 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 2 adet giriş bulunmakta olup A girişte 12 adet, B girişte 12 adet olma üzere 24 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 1.5+1, 2+1, 3+1, 4.5+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 4.027,80 m²dir.

10. Blok: Parselin Kuzeyinde yer alan konut blokudur. Zemin+5 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 2 adet giriş bulunmakta olup A girişte 12 adet, B girişte 12 adet olma üzere 24 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 1.5+1, 2+1, 3+1, 4.5+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 4.027,79 m²dir.

11. Blok: Parselin Kuzeyinde yer alan konut blokudur. bodrum+zemin+15 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 92 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 1+1, 1.5+1, 2+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 10.271,30 m²dir.

12. Blok: Parselin Kuzeyinde yer alan konut blokudur. Zemin+5 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 12 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 3+1, 4.5+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 2.021,79 m²dir.

13. Blok: Parselin Kuzeydoğusunda yer alan konut blokudur. Bodrum+zemin+15 normal kattan oluşmaktadır. Toplam 92 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 1+1, 2+1 daire tipleri mevcuttur. Toplam satışa esas brüt alan 10.271,34 m²dir.

2436 Ada 5 Parsel

Değerleme konusu 2436 ada 5 parsel 20.587,13 m² arsa üzerinde konumlanmış olup Sinpaş Palas projesinin ilk etabının inşaatı devam etmektedir. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Sinpaş Palas Projesinde 6 adet konut bloğu bulunmaktadır. Proje kapsamında 400 adet konut birimi ve 20 adet ticari birim olmak üzere toplam 420 adet ünite bulunmaktadır. Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuştur. Ticari birimler 3.,4. ve 5. blokta konumlanmışlardır. Sinpaş Palas Projesinde ruhsattaki konut alanları toplam 38.298,83 m², ticaret alanları toplam 2.953,93 m² ve ortak alanlar toplam 31.837,32 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 73.089,96 m² alanlıdır.

Projede yer alan bloklar 1.,2.,3.,4.,5. ve 6. blokları olarak tanımlanmıştır. Projede bodrum katlar konut ve otopark olarak tanımlıdır.

1. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 27 adet konut birimi bulunmaktadır. İnşaatı henüz başlamamıştır.

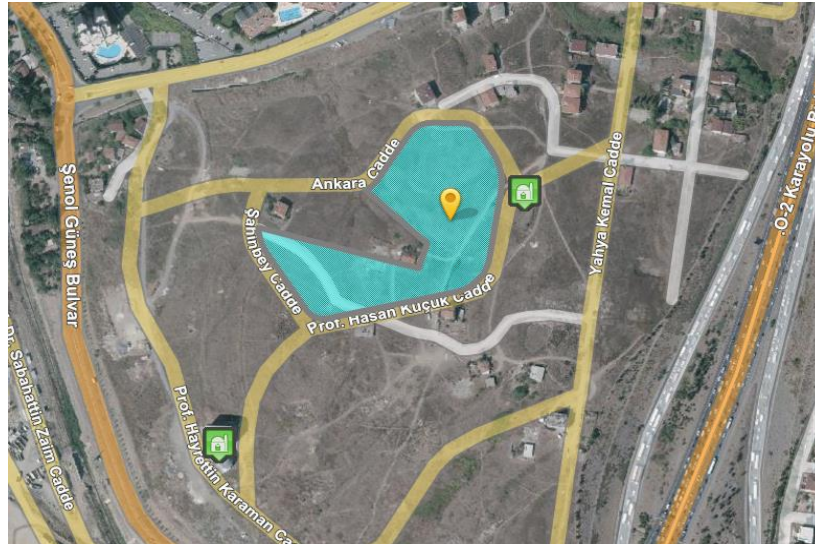
2. Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 14 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 75 adet konut birimi bulunmaktadır. İnşaatı henüz başlamamıştır.

3. Blok: Konut+Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 56 adet konut birimi ve 10 adet işyeri-ofis birimi bulunmaktadır. Kaba inşaatı tamamlanmış, inşa çalışmaları devam etmektedir.

4. Blok: Konut+Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 13 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 109 adet konut birimi ve 4 adet işyeri-ofis birimi bulunmaktadır. Kaba inşaatı tamamlanmış, inşa çalışmaları devam etmektedir.

5. Blok: Konut+Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 42 adet konut birimi ve 6 adet işyeri-ofis birimi bulunmaktadır. İnşaatı henüz başlamamıştır.

6 Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 14 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 91 adet konut birimi bulunmaktadır. İnşa çalışmaları başlamış, kaba inşaat devam etmektedir.



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, 13 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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

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.

Ümraniye İlçe nüfusu 2015 yılı sonu itibarıyla TÜİK verilerine göre; 341.350 kadın (%49,59), 346.997 erkek (%50,41) olmak üzere toplam 688.347'dir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. 2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Taşınmazların son üç yıllık alım-satım işlemlerine dair bilgi Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nce tarafımıza verilmemiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Ruhsatı bulunmayan parseller "arsa" niteliklidirler.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludurlar.
- * 2433 ada 4-5-6-7 hariç imarlı parseller olup, imarlı yollara cephelidir.
- * Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * 2432 ada 11 parsel, 2435 ada 4 ve 16 parsellerin mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * 2436 ada 5 parselde kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Hisseli mülkiyetlerdir.
- * 2433 ada 4-5-6-7 parseller kamusal alan imarlıdır.
- * 2436 ada 5 parsel hariç inşaatlar henüz başlamamıştır.
- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma 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 itibarı 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 eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır. Projeksiyon değerinin tesbitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır. Ruhsatı bulunan parseller için Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Sözleşme Değerlerinin takdirinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı



Konut Emsalleri

* SMART CITY

Tel 0216 444 24 37(SATIŞ OFİSİ)



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.

1.KAT	1+1	105 m ²	750.000 TL	7.143 TL/m ²
8.KAT	1+1	57 m ²	450.000 TL	7.895 TL/m ²
Ortalama				7.519 TL/m ²

* **ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR**



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

16.KAT	3+1	190 m ²	1.550.000 TL	8.158 TL/m ²
10.KAT	2+1	185 m ²	880.000 TL	4.757 TL/m ²
15.KAT	3+1	130 m ²	1.050.000 TL	8.077 TL/m ²
Ortalama				6.997 TL/m ²

* **MYTOWERLAND ATAŞEHİR**



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

16.KAT	3+1	138 m ²	870.000 TL	6.304 TL/m ²
20.KAT	3+1	117 m ²	780.000 TL	6.667 TL/m ²
5.KAT	3+1	119 m ²	800.000 TL	6.486 TL/m ²
Ortalama				6.486 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.

7.KAT	2+1	90 m ²	675.000 TL	7.500 TL/m ²
32.KAT	3+1	180 m ²	1.375.000 TL	7.639 TL/m ²
40.KAT	2+1	78 m ²	659.000 TL	8.449 TL/m ²
Ortalama				7.863 TL/m ²

* **METROPOL İSTANBUL**



Varyap, Gap Yapı ortaklığı ve Emlak Konut GYO ortaklığı ile inşa edilen ve inşaatı devam eden proje 3 blok tan 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.

5.KAT	1+1	83 m ²	738.000 TL	8.892 TL/m ²
16.KAT	3+1	148 m ²	1.700.000 TL	11.486 TL/m ²
9.KAT	2+1	100 m ²	1.000.000 TL	10.000 TL/m ²
Ortalama				10.126 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.

2.KAT	4+1	155 m ²	1.425.000 TL	9.194 TL/m ²
9.KAT	1+1	85 m ²	495.000 TL	5.824 TL/m ²
3.KAT	3+1	143 m ²	1.250.000 TL	8.741 TL/m ²
Ortalama				7.919 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.

16.KAT	3+1	140 m ²	1.250.000 TL	8.929 TL/m ²
10.KAT	3+1	175 m ²	1.450.000 TL	8.286 TL/m ²
6.KAT	3+1	140 m ²	1.190.000 TL	8.500 TL/m ²
Ortalama				8.571 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.

15.KAT	3+1	106 m ²	670.000 TL	6.321 TL/m ²
8.KAT	4+1	155 m ²	825.000 TL	5.323 TL/m ²
5.KAT	2+1	105 m ²	750.000 TL	7.143 TL/m ²
Ortalama				6.262 TL/m ²

Ofis Emsalleri

* **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.

10.KAT		209 m ²	1.700.000 TL	8.134 TL/m ²
5.KAT		192 m ²	1.940.000 TL	10.104 TL/m ²
3.KAT		80 m ²	875.000 TL	10.938 TL/m ²
Ortalama				9.725 TL/m ²

* **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.

9.KAT		210	2.650.000 TL	12.619 TL/m ²
6.KAT		101	1.800.000 TL	17.822 TL/m ²
3.KAT		90	1.475.000 TL	16.389 TL/m ²
Ortalama				15.610 TL/m ²

*** UPHILL COURT TOWERS**



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

12.KAT		119	900.000 TL	7.563 TL/m ²
11.KAT		140	1.250.000 TL	8.929 TL/m ²
Ortalama				8.246 TL/m ²

Dükkan Emsalleri

*** PRATİK İNŞAAT EMLAK**

Tel 0 216 688 86 88

* Sarphan Finanspark projesinde;

* Zemin katta konumlu, 174 m² dükkan 7.869.150TL olarak pazarlanmaktadır.

* Zemin katta konumlu, 289 m² dükkan 14.462.500TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	289 .-M ²	14.462.500 .-TL	50.043 .-TL/M ²
SATILIK	174 .-M ²	7.869.150 .-TL	45.225 .-TL/M ²

*** ALF ALLIANCE VİZYON GAYRİMENKUL**

Tel 0 533) 379 64 10

* Sarphan Finanspark projesinde ;zemin katta konumlu, 122 m² dükkan 3.660.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	122 .-M ²	3.660.000 .-TL	30.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

*** ATAŞEHİR HÜRYAP EMLAK**

Tel 0 216 456 12 12

* Varyap Meridian projesinde ;zemin katta konumlu, 280 m² dükkan 10.300.000TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	280 .-M ²	10.300.000 .-TL	36.786 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

*** TEMPO EMLAK**

Tel 0 216 464 16 16

* Varyap Meridian projesinde ;zemin katta konumlu, 210 m² dükkan için 35.000TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	210 .-M ²	35.000 .-TL	167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

3 KW ÇEKMEKÖY

Tel 0532 275 01 00

Samanyolu Caddesi ve Karaçay Sokak bitişiğinde köşe parsel olarak konumlu 603m² yüzölçüme sahip arsa 3.750.000TL olarak pazarlanmaktadır. Ayırık nizam, 5 kat, konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	603 .-M ²	3.750.000 .-TL	6.219 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 YETERLER EMLAK İNŞAAT TUR. SAN. LTD. ŞTİ

Tel 0 216 702 10 20

Osmangazi Cami komşu parselinde 550m² yüzölçümlü hisse 8.250.000TL olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı olup; E:1,50 yapılaşma şartına sahiptir. Hisseli mülkiyet olmasına karşın Finans Merkezi projelerine yakınlığı nedeni ile değerinin yüksek istendiği düşünülmektedir.

SATILIK	550 .-M ²	8.250.000 .-TL	15.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 ANKAYAPI

Tel 0 555 966 48 37

Osmangazi Cami komşu parselinde 300m² yüzölçümlü hisse 1.300.000 EUR (5.200.000TL) olarak pazarlanmaktadır. Konut imarlı olup; E:1,50 yapılaşma şartına sahiptir. Hisseli mülkiyet olmasına karşın Finans Merkezi projelerine yakınlığı nedeni ile değerinin yüksek istendiği düşünülmektedir. (1EUR:4.00)

SATILIK	300 .-M ²	5.200.000 .-TL	17.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Medyadan Elde Edilen Veriler

* Taşınmazlara çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 9.000.000.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır. Alıcı kurumun ve bölgenin özellikleri nedeniyle piyasa değerinin üzerinde gerçekleşmiş bir satış olduğu düşünülmektedir. (9.000-TL/m²)

* Taşınmazlara çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan 13.483 m² yüzölçümlü 3324 ada 1 parsel numaralı arsanın 2011 yılında TOKİ tarafından 72.000.000.-TL bedel ile Enişler Grubuna satıldığı bilgisi alınmıştır. Konum olarak taşınmazdan daha iyi konumdadır. Finans Merkezi alanının ortasındadır. (5.340-TL/m²)

* 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. (m² bedeli 3.889 TL/m²)

* 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. (m² bedeli 3.889 TL/m²)

* Taşınmazlara yakın konumda yer alan Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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 karşılaştırma tabloları kat irtifaklı proje (2436 ada 5 parsel) için ayrı, henüz kat irtifakı kurulmamış ruhsat ve projesi onaylanmış projeler (2432 ada 11 parsel, 2435 ada 4 ve 15 parseller) için ayrı ve ruhsat ve projesi bulunmayan arsalar için ayrı ayrı hazırlanmıştır. Yasal süreçler hem arsa değerlerinin farklılaşması hem de arsalar üzerinde geliştirilen ya da geliştirilecek olan konut/dükkan birim m² değerlerinin farklılaşmasına neden olmaktadır. Bu nedenle 3 başlık altında emsal karşılaştırma tabloları hazırlanmıştır.

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 2.500- 9.500 TL/m² aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 5.500.-TL ile 8.500.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 15.000 - 25.000 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 2435 ada 15 parsel ile karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Diğer parsellerin birim m² değerleri takdir edilirken bu 2435 ada 15 parsel için bulunan birim m² değeri yönlendirici olarak kullanılmıştır.

Emsaller incelendiğinde değerleme konusu proje alanlarının 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.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki, konumu, imar durumlarında belirtilen inşaat hakları dikkate alınarak ayrı ayrı değerleri takdir edilmiştir. Örneklem olarak 2435 ada 15 parsel dikkate alınmıştır.

2433 ada 4 parsel Sosyo Kültürel Tesis Alanında, 2433 Ada 5 parsel Resmi Kurum Alanında, 2433 ada 4 parsel Sağlık Tesis Alanında , 2433 ada 6 parsel Teknik Alt Yapı Alanında yer almaktadır. Kamusal parsel niteliğinde olan söz konusu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanın değeri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerlerin ortalama 561 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Parsellerin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak güvenli tarafta kalınarak her bir kamusal parselin birim m² değeri olarak 1.200 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLMAYAN PARSELLER İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI

Değerlemeye konu olan 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-3-11 parseller, 2435 ada 3-5-6-15 parseller, 2436 ada 2 parsel, 2437 ada 1-3 parseller, 2433 ada 4-5-6-7 parseller ruhsat ve projesi olmayan "arsa" nitelikli parsellerdir. Arsa karşılaştırma tablosu 2435 ada 15 parsel için yapılmış olup, diğer parseller 2435 ada 15 parsel göre (+) (-) yönleri düşünülerek arsa birim m² değerleri takdiri yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (2435 ADA 15 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 5
SATIŞ FİYATI		6.250.000	2.300.000	8.250.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5.000,00 m ²	424	287	550
BİRİM M ² DEĞERİ		14.741	8.014	15.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:1.50	E:1.85	E:1.50	E:1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	K+T	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-50%	-60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.364	5.970	4.047	6.075

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VARYAP MERİDİAN	SMART CITY	METROPOL İSTANBUL
SATIŞ FİYATI		1.000.000	515.000	710.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	130	73	70
BİRİM M ² DEĞERİ		7.692	7.055	10.143
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	kat irtifakı kurulmamış proje henüz başlamamış	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-13%	-13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.218	6.692	6.138	8.824

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE
RUHSAT VE PROJESİ BULUNMAYAN "ARSA"
NİTELİKLİ 18 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU**

Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Parsellerin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
2432	5	5.918,68 m ²	5.364 TL/ m ²	31.750.000 TL
2432	6	5.210,90 m ²	5.364 TL/ m ²	27.950.000 TL
2432	7	5.336,94 m ²	5.364 TL/ m ²	28.630.000 TL
2432	8	6.187,41 m ²	5.364 TL/ m ²	33.190.000 TL
2434	2	7.272,30 m ²	5.364 TL/ m ²	39.010.000 TL
2434	3	5.941,32 m ²	5.364 TL/ m ²	31.870.000 TL
2434	11 (e:1)	9.451,46 m ²	5.364 TL/ m ²	50.700.000 TL
2435	3	5.093,59 m ²	5.364 TL/ m ²	27.320.000 TL
2435	5	6.059,59 m ²	5.364 TL/ m ²	32.500.000 TL
2435	6	5.085,71 m ²	5.364 TL/ m ²	27.280.000 TL
2435	15 (e:9)	5.000,00 m ²	5.364 TL/ m ²	26.820.000 TL
2436	2	6.916,40 m ²	5.364 TL/ m ²	37.100.000 TL
2437	1	6.413,73 m ²	5.364 TL/ m ²	34.400.000 TL
2437	3	1.179,41 m ²	7.466 TL/ m ²	8.810.000 TL
2433	4	3.807,35 m ²	1.200 TL/ m ²	4.570.000 TL
2433	5	1.983,19 m ²	1.200 TL/ m ²	2.380.000 TL
2433	6	2.821,16 m ²	1.200 TL/ m ²	3.390.000 TL
2433	7	718,24 m ²	1.200 TL/ m ²	860.000 TL
TOPLAM		90.397,38 m ²		448.530.000 TL

**2437 ada 3 parsel ticari imarlı olup, konut parsellerine göre birim m² değerleri daha yüksek takdir edilmiştir.*

** 2433 ada 4-5-6-7 parseller kamusal alan imarlı olup rayiç birim m² değerleri 560,62.-TL'dir.*

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKİ KURULMAMIŞ PARSELLER İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI

2432 ada 11 parsel, 2435 ada 4 parsel, 2435 ada 16 parsel ruhsat ve projesi onaylanmış parsellerdir. Parseller üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir. Arsa karşılaştırma tablosu 2432 ada 11 parsel için yapılmış olup, diğer iki parselin 2432 ada 11 parseli göre (+) (-) yönleri düşünülerek arsa birim m² değerleri takdiri yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU 2432 ADA 11 PARSEL (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		6.250.000	2.300.000	8.250.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	22.965,43 m ²	424	287	550
BİRİM M ² DEĞERİ		14.741	8.014	15.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -40%
İMAR KOŞULLARI	E:1.65	E:1.85	E:1.50	E:1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	KONUT	K+T	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ruhsatlı arsa	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-20%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.098	6.633	6.411	8.250

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VARYAP MERİDİAN	SMART CITY	METROPOL İSTANBUL
SATIŞ FİYATI		1.000.000	515.000	710.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	130	73	70
BİRİM M ² DEĞERİ		7.692	7.055	10.143
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış inşaat başlamamış	ORTA İYİ -6%	ORTA İYİ -6%	ORTA İYİ -6%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-11%	-11%	-11%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.384	6.846	6.279	9.027

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
2432	11	22.965,43 m ²	7.098 TL/ m ²	163.010.000 TL
2435	4	4.647,08 m ²	7.710 TL/ m ²	35.830.000 TL
2435	16	19.691,46 m ²	7.040 TL/ m ²	138.630.000 TL
TOPLAM DEĞER (.-TL)		47.303,97 m ²		337.470.000 TL

Emsal Karşılaştırma tablosu 2432 ada 11 parsel için hazırlanmış olup, 2432 ada 11 parsel Emsal:1.65, konut imarlıdır. 2435 ada 4 parsel ticari imarlı olup, Emsal:1.50'dir. 2435 ada 16 parsel ise Emsal:1.575, konut imarlıdır. Birim m² değerler takdir edilirken bu farklılıklar dikkate alınmıştır.

KAT İRTİFAKI TESİS EDİLMİŞ 2436 ADA 5 PARSEL İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU 2436 ADA 5 PARSEL (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		6.250.000	2.300.000	8.250.000
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	20.587,13 m ²	424	287	550
BİRİM M ² DEĞERİ		14.741	8.014	15.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -35%
İMAR KOŞULLARI	E:1.65	E:1.85	E:1.50	E:1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	KONUT	K+T	K+T	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -8%	İYİ -8%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	ruhsatlı arsa			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-48%	-23%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.612	7.665	6.171	9.000

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
2436	5	20.587,13	7.612	156.708.039,83	#SAYI/0!
1/1 HİSSENİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				156.710.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VARYAP MERİDİAN	SMART CITY	METROPOL İSTANBUL
SATIŞ FİYATI		1.000.000	450.000	675.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	100	57	90
BİRİM M² DEĞERİ		10.000	7.895	7.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	-5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.942	9.200	7.500	7.125

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLER İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SARPHAN FİNANS	SARPHAN FİNANS	VARYAP MERIDIAN
SATIŞ FİYATI		7.869.150	3.660.000	10.300.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	174	122	280
BİRİM M ² DEĞERİ		45.225	30.000	36.786
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	bodrum+zemin	zemin	zemin	zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
FONKSİYON	Dükkan			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
YAPI KALİTESİ		BENZER	BENZER	BENZER
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-15%
DİĞER BİLGİLER	TAHSİS ALANLI			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-47%	-47%	-42%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20.402	23.969	15.900	21.336

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan **2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-3-11 parseller, 2435 ada 3-5-6-15 parseller, 2436 ada 2 parsel, 2437 ada 1-3 parseller, 2433 ada 4-5-6-7 parseller** ruhsat ve projesi olmayan "arsa" nitelikli parseller için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

Ruhsat ve projesi onaylanan parseller için ise; arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parseller için ayrı ayrı takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Bloklara ait ruhsatlar incelendiğinde her bir blok için farklı yapı sınıflarında ruhsat alındığı görülmüştür. Tüm bloklar bir proje kapsamında inşa edildiğinden aynı kalitede yapılacağı düşünülmektedir.

Yapı birim maliyetlerinin gösterildiği Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplamasında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tablosu ve Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre tüm yapı sınıflarında inşaat birim m² değerleri farklılık göstermektedir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp resmi olarak 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. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Proje kapsamında yer alan Bloklara ait ruhsatlar incelendiğinde her bir blok için farklı yapı sınıflarında ruhsat alındığı görülmüştür. Tüm bloklar bir proje kapsamında inşa edildiğinden aynı kalitede yapılacağı düşünülmektedir.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 1.150.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

**RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKİ KURULMAMIŞ
PARSELLER(2432 ADA 11 PARSEL-2435 ADA 4 PARSEL VE 2435 ADA 16
PARSEL) İÇİN HESAPLAMALAR**

Parseller üzerinde geliştirilecek projeler için ruhsat ve projeler onaylanmış olup herhangi bir inşaat çalışması başlamamıştır. Projelerinin tamamlanması durumundaki değeri;

arsa + öngörülen inşaat maliyetleri + geliştirme maliyeti

hesaplanarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu projenin mevcut durum değeri takdir edilirken; **arsa değeri +gerçekleşen maliyetleri (proje, ruhsat giderleri vb.)**

dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.

2432 ADA 11 PARSEL İÇİN İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER		ALAN	ONGORULEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ
1. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.902,19 M ² = 3.337.519 .-TL
2. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.905,75 M ² = 3.341.613 .-TL
3. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	11.339,41 M ² = 13.040.322 .-TL
4. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	1.517,09 M ² = 1.744.654 .-TL
5. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	1.517,09 M ² = 1.744.654 .-TL
6. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.086,81 M ² = 2.399.832 .-TL
7. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.084,39 M ² = 2.397.049 .-TL
8. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	10.081,91 M ² = 11.594.197 .-TL
9. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	4.188,19 M ² = 4.816.419 .-TL
10. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	4.188,19 M ² = 4.816.419 .-TL
11. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	11.404,89 M ² = 13.115.624 .-TL
12. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.100,46 M ² = 2.415.529 .-TL
13. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	29.670,76 M ² = 34.121.374 .-TL
2432 ada 11 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti				= 98.885.200 .-TL

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI (2432 ADA 11 PARSEL)
Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	383.764.095	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	98.885.200	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	163.010.000	.-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ =	121.868.895	.-TL

olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Parsel üzerinde herhangi bir inşaa faaliyet başlamamış olup, mimari projeleri ve ruhsatları onaylanmıştır. Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından mimari proje, ruhsat vb. maliyetlerin toplamı ~2.200.000.-TL olarak beyan edilmiş olup, bu rakamın gerçekçi piyasa rakamları ile örtüşüyor olması nedeni ile bu rakam kullanılmıştır.

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	163.010.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ (proje, ruhsat vs.) =	2.200.000	.-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 165.210.000 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 46.168.679 .-USD

- 2432 Ada 11 Parselde Yer Alan Projenin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre 1/1 Hisselinin Mevcut Durum Değeri;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	165.210.000,00
---	-----------------------

2435 ADA 4 PARSEL İÇİN İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI							
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							
	BİRİM M ² DEĞER				ALAN		ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ
	1.150	.-TL/M ²	X		16.552,19	M ²	= 19.035.019 .-TL
2435 ada 4 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							= 19.035.019 .-TL

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI (2435 ADA 4 PARSEL)

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	74.123.688 .-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	19.035.019 .-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	35.830.000 .-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ =	19.258.669 .-TL

olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Parsel üzerinde herhangi bir inşaa faaliyet başlamamış olup, mimari projeleri ve ruhsatları onaylanmıştır. 2432 ada 11 parselin gerçekleşen maliyeti, toplam inşaat alanına oranlandığında ~25,59.-TL/m² birim maliyet hesaplanmış olup, 2435 ada 4 parselin gerçekleşen maliyeti 25,59.-TL/m² x 16.552,19 m² = ~425.000.-TL olarak kabul edilmiştir.

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	35.830.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ (proje, ruhsat vs.) =	425.000 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) =	36.260.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =	10.133.020 .-USD

- 2435 Ada 4 Parselde Yer Alan Projenin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre 1/1 Hissesinin Mevcut Durum Değeri;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	36.260.000,00
--	---------------

2435 ADA 16 PARSEL İÇİN İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI								
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN			ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
1. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	9.990,00	M ²	=	11.488.500	.-TL
2. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	4.462,00	M ²	=	5.131.300	.-TL
3. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.338,00	M ²	=	2.688.700	.-TL
4. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.556,00	M ²	=	2.939.400	.-TL
5. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	9.226,00	M ²	=	10.609.900	.-TL
6. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	9.140,00	M ²	=	10.511.000	.-TL
7. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	9.238,00	M ²	=	10.623.700	.-TL
8. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	21.296,00	M ²	=	24.490.400	.-TL
2435 ada 16 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	78.482.900
								.-TL

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI (2435 ADA 16 PARSEL)

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	267.480.530	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	78.482.900	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	138.630.000	.-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 50.367.630 .-TL

olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Parsel üzerinde herhangi bir inşaa faaliyet başlamamış olup, mimari projeleri ve ruhsatları onaylanmıştır. 2432 ada 11 parselin gerçekleşen maliyeti, toplam inşaat alanına oranlandığında ~25,59.-TL/m² birim maliyet hesaplanmış olup, 2435 ada 16 parselin gerçekleşen maliyeti 25,59.-TL/m² x 68.246, m² = ~1.745.000.-TL olarak kabul edilmiştir.

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	138.630.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ (proje, ruhsat vs.) =	1.745.000	.-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 140.380.000 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 39.229.823 .-USD

- 2435 Ada 16 Parselde Yer Alan Projenin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre 1/1 Hissesinin Mevcut Durum Değeri;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	140.380.000,00
--	----------------

KAT İRTİFAKI TESİS EDİLMİŞ 2436 ADA 5 PARSEL İÇİN HESAPLAMALAR

2436 ada 5 parsel için arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 7.612 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Bloklara ait ruhsatlar incelendiğinde her bir blok için farklı yapı sınıflarında ruhsat alındığı görülmüştür. Tüm bloklar bir porje kapsamında inşa edildiğinden aynı kalitede yapılacağı düşünülmektedir.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 1.150.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER			ALAN			ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
1. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	9.423,42	M ²	=	10.836.933	.-TL
2. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	9.674,11	M ²	=	11.125.227	.-TL
3. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	16.820,00	M ²	=	19.343.000	.-TL
4. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	10.722,00	M ²	=	12.330.300	.-TL
5. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	15.791,48	M ²	=	18.160.202	.-TL
6. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	10.658,75	M ²	=	12.257.563	.-TL
2436 ada 5 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	84.053.224
								.-TL

2436 ada 5 parsel üzerinde geliştirilmekte olan projede 3. ve 4. blok kaba inşaatları tamamlanmış 6. blok ise kaba inşaatına başlanmıştır. Diğer bloklar için ise ruhsat ve projeler onaylanmış herhangi bir inşa çalışması başlamamıştır. Bu nedenle her blokun tamamlanmışlık oranı farklılık göstermektedir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den gelen bilgiye göre olan 2436 ada 5 parsel inşaatının genel fiziki seviyesi 2017 Temmuz sonu itibarıyla %39 (otuzdokuz) 'dir.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. Proje tamamlanma oranı kabulü için tarafımıza Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık % 39 seviyesi esas olarak alınmıştır.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti = 84.053.224 .-TL

Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti = 32.780.757 .-TL

Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı = **39,0%**

Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı = **39,0%**

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	376.858.982 .-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	84.053.224 .-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	156.710.000 .-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 136.095.758 .-TL

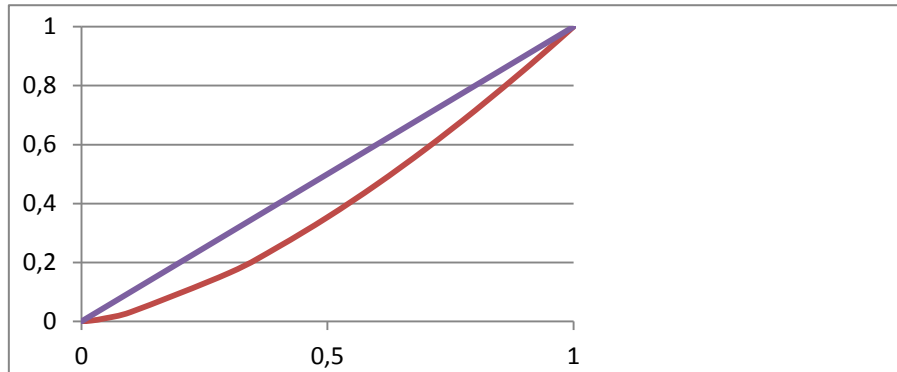
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(5/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 39,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 9,50%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 136.095.758 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 9,50%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 12.927.249 .-TL
---	--------------------------

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 156.710.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 32.780.757 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 12.927.249 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 202.420.000 .-TL
--

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 56.567.181 .-USD

- 2436 Ada 5 Parselde Yer Alan Projenin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine Göre 1/1 Hissesinin Mevcut Durum Değeri;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	202.420.000,00
---	-----------------------

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (24.02.2027) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,32 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 ayarlamamanın 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.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 10,32 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre 1,68, 3,68, 5,68... risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda riski en düşük olan kat irtifakı kurulmuş projenin iskonto oranı % 12, Sözleşme değeri hesaplanmalarında risk oranının daha yüksek olması nedeni ile en yüksek risk primi dikkate alınarak iskonto oranı % 16 olarak belirlenmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLMAYAN "ARSA" NİTELİKLİ PARSELLER İÇİN HESAPLAMALAR

Değerlemeye konu olan 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-3-11 parseller, 2435 ada 3-5-6-15 parseller, 2436 ada 2 parsel, 2437 ada 1-3 parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar için Ümraniye Belediyesi'nden alınan imar durumu bilgileri ve öngörülen toplam satılabilir alan bilgilerine göre hesaplamalar yapılmıştır.

* Emsal İnşaat Alanları hesaplanırken parseller ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Parsellere ait hali hazırda herhangi bir tevhid işleminin yapılmamış olması nedeni ile tamamında imar durumunda belirtilmiş olan Emsal=1.50 olarak kabul edilmiştir.

* Satılabilir inşaat alanları için Sinpaş Palas Projesinin ruhsat ve projeleri onaylı 2432 ada 11 parsel, 2436 ada 5 parsel ve 2435 ada 16 parsel arsa alanı, satılabilir alanı ve inşaat alanı bilgileri incelenmiştir. (2435 ada 4 parsel ticaret imarlı olması nedeni ile bu parsel için alınan ruhsat ve proje verileri sadece 2437 ada 3 parsel için kullanılmış, konut imarlı parseller için yapılan ortalama hesabına bu parsel verileri dahil edilmemiştir.

2432 ada 11 parsel ve 2436 ada 5 parsellerin yüzölçümlerinin 20.000 m²'den büyük olması sebebi ile plan notları gereği %10 ek emsal kullanılmıştır. 2435 ada 16 parselin ise alanının 10.000 m²'den büyük olması sebebi ile %5 ek emsal kullanılmıştır. Değerleme konusu diğer parsellerin alanları ise 10.000 m²'nin altındadır. Bu nedenle hesaplanan ortalamlar üzerinden %15 daha risk oranı düşülerek diğer parseller için satılabilir inşaat alanı ve toplam inşaat alanı katsayıları belirlenmiştir.

SATILABİLİR İNŞAAT ALANI HESAPLAMA TABLOLARI

Ada	Parsel	Yüzölçümü	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı Kat Sayısı	Toplam İnşaat Alanı Kat Sayısı
2432	11	22.965,43 m ²	85.987,15 m ²	62.107,33 m ²	2,70	3,74
2436	5	20.587,13 m ²	73.089,96 m ²	49.755,62 m ²	2,42	3,55
2435	16	19.691,46 m ²	68.246,00 m ²	48.713,06 m ²	2,47	3,47
RİSK ORANI					15%	15%
ORTALAMA					2,15	3,05

Ada	Parsel	Yüzölçümü	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı Oranı	Toplam İnşaat Alanı Oranı
2435	4	4.647,08 m ²	16.552,19 m ²	9.213,00 m ²	1,98	3,56
ORTALAMA					1,98	3,56

ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	İLAVE KAT SAYI	SATILABİLİR ALAN
2432	5	KONUT	5.918,68 m ²	1,50	8.878,02 m ²	2,15	12.736,56 m ²
2432	6	KONUT	5.210,90 m ²	1,50	7.816,35 m ²	2,15	11.213,47 m ²
2432	7	KONUT	5.336,94 m ²	1,50	8.005,41 m ²	2,15	11.484,70 m ²
2432	8	KONUT	6.187,41 m ²	1,50	9.281,12 m ²	2,15	13.314,85 m ²
2434	2	KONUT	7.272,30 m ²	1,50	10.908,45 m ²	2,15	15.649,45 m ²
2434	3	KONUT	5.941,32 m ²	1,50	8.911,98 m ²	2,15	12.785,28 m ²
2434	11 (e:1)	KONUT	9.451,46 m ²	1,50	14.177,19 m ²	2,15	20.338,84 m ²
2435	3	KONUT	5.093,59 m ²	1,50	7.640,39 m ²	2,15	10.961,03 m ²
2435	5	KONUT	6.059,59 m ²	1,50	9.089,39 m ²	2,15	13.039,79 m ²
2435	6	KONUT	5.085,71 m ²	1,50	7.628,57 m ²	2,15	10.944,07 m ²
2435	15 (e:9)	KONUT	5.000,00 m ²	1,50	7.500,00 m ²	2,15	10.759,63 m ²
2436	2	KONUT	6.916,40 m ²	1,50	10.374,60 m ²	2,15	14.883,58 m ²
2437	1	KONUT	6.413,73 m ²	1,50	9.620,60 m ²	2,15	13.801,87 m ²
2437	3	TİCARET	1.179,41 m ²	1,50	1.769,12 m ²	1,98	2.338,22 m ²
2433	4	KAMUSAL	3.807,35 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²
2433	5	KAMUSAL	1.983,19 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²
2433	6	KAMUSAL	2.821,16 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²
2433	7	KAMUSAL	718,24 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²

KONUT İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 13
TOPLAM ARSA ALANI	: 79.888,03 m ²
TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI	: 119.832,05 m ²
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	: 171.913,09 m ²

TİCARET İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 1
TOPLAM ARSA ALANI	: 1.179,41 m ²
TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI	: 1.769,12 m ²
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI	: 2.338,22 m ²

KAMUSAL İMARLI PARSELLER ÖZET TABLO	
TOPLAM ARSA ADEDİ	: 4
TOPLAM ARSA ALANI	: 9.329,94 m ²

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerlemeye konu olan 2432 ada 5-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-3-11 parseller, 2435 ada 3-5-6-15 parseller, 2436 ada 2 parsel, 2437 ada 1-3 parseller, 2433 ada 4-5-6-7 parseller için Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken konut imarlı parseller ve ticari imarlı parseller ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Projenin 60 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış ve her dönem 1 takvim yılı olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilecek projede yer alacak bağımsız birimlerin toplam satışa esas konut alanı 171.913,09 m², ticaret alanı 2.338,22 m² 'dir

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu konut ünitelerinin ilk yıl satış birim m² değeri ortalama 7.218.-TL olarak öngörülmüş ve ilk iki dönem %5, sonraki dönemlerde %10 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Ticari parsellerde ise zemin kat harici üst katlarda da ticari birimlerin olacağı ön görülerek paçalda ilk yıl satış birim m² değeri ortalama 9.500.-TL olarak öngörülmüş ve ilk iki dönem %5, sonraki dönemlerde %10 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

* İndirgeme oranı %14 olarak kabul edilmiştir.

*Sözleşme kapsamında kat karşılığı oranı %40 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

18 ADET PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI									
Konut İmarlı Arsa Alanı	79.888,03m ²	Emsal / KAKS	1,50						
Ticaret İmarlı Arsa Alanı	1.179,41m ²	Emsal / KAKS	1,50						
Kamusal Alan İmarlı Arsa Alanı	0,00m ²	Emsal / KAKS							
Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı =	119.832,05m ²	Toplam Ticari Emsal İnşaat Alanı=	1.769,12						
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı		Konut	Ticaret						
Satışa Esas Alanı		171.913,09m ²	2.338,22m ²						
NAKİT AKIŞI									
YATIRIM SÜRECİ		60							
NAKİT GİRİŞLERİ									
Konut Satışları Yıllara Dağılım Oranı	100,00%	40,00%	40,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
Satılan Konut Brüt Alan		68.765	68.765	17.191	8.596	8.596	8.596	8.596	171.913,09
Ortalama Konut Birim Satış Fiyatı		7.218	7.579	8.337	9.171	9.171	10.088	10.088	
Konut Satış Geliri		496.353.548	521.171.226	143.322.087	78.827.148	78.827.148	86.709.863	86.709.863	
Nakit Akım		496.353.548 TL	521.171.226 TL	143.322.087 TL	78.827.148 TL	78.827.148 TL	86.709.863 TL	86.709.863 TL	1.326.383.872 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		1.024.866.896 TL							
İNDİRGE ME ORANI		14,00%							
NAKİT AKIŞI									
Ticari Satışları Yıllara Dağılım Oranı	100,00%	30,00%	20,00%	30,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
Satılan Ticari Brüt Alan		701	468	701	234	234	234	234	2.338,22
Ortalama Ticari Birim Satış Fiyatı		9.500	9.975	10.474	11.521	11.521	12.673	12.673	
Ticari Satış Geliri		6.663.932	4.664.753	7.346.986	2.693.895	2.693.895	2.963.284	2.963.284	
Nakit Akım		6.663.932 TL	4.664.753 TL	7.346.986 TL	2.693.895 TL	2.693.895 TL	2.963.284 TL	2.963.284 TL	24.332.850 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		17.527.975 TL							
İNDİRGE ME ORANI		14,00%							
HASILAT PAYLAŞIMI									
Hasılat Paylaşımı Oranı		KONUT ARSALARI	TİCARİ ARSALAR						
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		40%	40%						
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		409.946.758	7.011.190						
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		327.957.407	5.608.952						
		4.105 TL/ m ²	4.756 TL/ m ²						

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE RUHSAT VE PROJESİ BULUNMAYAN "ARSA" NİTELİKLİ 18 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU

ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
2432	5	KONUT	5.918,68 m ²	4.105 TL/ m ²	24.300.000 TL
2432	6	KONUT	5.210,90 m ²	4.105 TL/ m ²	21.390.000 TL
2432	7	KONUT	5.336,94 m ²	4.105 TL/ m ²	21.910.000 TL
2432	8	KONUT	6.187,41 m ²	4.105 TL/ m ²	25.400.000 TL
2434	2	KONUT	7.272,30 m ²	4.105 TL/ m ²	29.850.000 TL
2434	3	KONUT	5.941,32 m ²	4.105 TL/ m ²	24.390.000 TL
2434	11 (e:1)	KONUT	9.451,46 m ²	4.105 TL/ m ²	38.800.000 TL
2435	3	KONUT	5.093,59 m ²	4.105 TL/ m ²	20.910.000 TL
2435	5	KONUT	6.059,59 m ²	4.105 TL/ m ²	24.880.000 TL
2435	6	KONUT	5.085,71 m ²	4.105 TL/ m ²	20.880.000 TL
2435	15 (e:9)	KONUT	5.000,00 m ²	4.105 TL/ m ²	20.530.000 TL
2436	2	KONUT	6.916,40 m ²	4.105 TL/ m ²	28.390.000 TL
2437	1	KONUT	6.413,73 m ²	4.105 TL/ m ²	26.330.000 TL
2437	3	TİCARET	1.179,41 m ²	4.756 TL/ m ²	5.610.000 TL
2433	4	KAMUSAL	3.807,35 m ²	1.200 TL/ m ²	4.570.000 TL
2433	5	KAMUSAL	1.983,19 m ²	1.200 TL/ m ²	2.380.000 TL
2433	6	KAMUSAL	2.821,16 m ²	1.200 TL/ m ²	3.390.000 TL
2433	7	KAMUSAL	718,24 m ²	1.200 TL/ m ²	860.000 TL
TOPLAM DEĞER (-TL)			90.397,38 m²		344.770.000 TL

KAT İRTİFAKI KURULU 2436 ADA 5 PARSEL İÇİN HESAPLAMALAR

2436 ada 5 parselde hali hazırda inşaatı başlamış ve kat irtifakı kurulmuş proje bulunmaktadır.Yapılan hesaplamalarda sözleşmedeki paylaşım oranları dikkate alınarak projenin geliştirilmesi yapılmıştır.

Sözleşmeye göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. inşaatı yapmakla yükümlü olan taraftır. 2436 ada 5 parsel üzerinde mülkiyet bilgilerine göre halihazırdaki hak sahipleri Sinpaş GYO A.Ş., Sinpaş Yapı End.Tic.A.Ş. ve Aşkın KANDİL'dir.

Ancak taraflar arasındaki sözleşmelere istinaden tarafımıza iletien bilgilerde ve tablolarda sözleşmelere göre hak sahiplerinin hangi ada-parseldeki projeden daire alacağı belirlenmiştir. Sözleşme değeri takdir edilirken bu veriler dikkate alınacaktır.

2436 ada 5 parsel ile ilişkin Sinpaş GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen icmal listelerindeki satılabilir alan ve toplam ruhsat alanındaki inşaat alanına istinaden nakit akışı tabloları hazırlanmış ve arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 2436 ada 5 parsel üzerinde yer alan Sinpaş Palas Projesi kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin toplam satışa esas alanı 49.755,62 m² 'dir. Toplam alan içerisinde konut satılabilir alanı 47.223,89 m² ;ticari satılabilir alanı ise 2.531,73 m² 'dir. Satılabilir alan bilgileri Sinpaş Yapı tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma tablosunda konut ve dükkan alanları için ortalama birim m² değerleri bulunmuş olup, bu değerler 1. yıl satış birim m² değeri olarak öngörülmüştür.

Konut ünitelerinin ilk yıl satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda bulunan ortalama değer olarak öngörülmüş olup gelecek dönemlerde ise satış birim m² değerlerinin ortalama %10 oranında artacağı kabul edilmiştir. Projede az sayıda ofis bulunmakta olup, plan tertipleri nedeni ile toplam konut satılabilir alanı içerisinde değerlendirilmiştir.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

* İndirgeme oranı %12 olarak kabul edilmiştir.

* Sözleşme kapsamında kat karşılığı oranı %40 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

NAKİT AKIŞI 2436 ADA 5 PARSEL (SİNPAŞ PALAS PROJESİ)

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	47.223,89
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	2.531,73
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	49.755,62

(Konut alanları tahsisli alanlar ile birlikte toplam 49.041,89 m²'dir)
 (Dükkan alanları tahsisli alanlar ile birlikte toplam 3.250,83 m²'dir)

	1. dönem	2. dönem	3. dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)				
Satılan Brüt Alan (Konut)	50,00%	40,00%	10,00%	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	23.612	18.890	4.722	47.224
Satış Geliri (Konut)	7.942	8.736	9.609	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)				
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	35,00%	40,00%	25,00%	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	886	1.013	633	2.532
Satış Geliri (Dükkan)	20.402	22.442	25.135	
Satış Gelirleri (Toplam)	18.078.018	22.726.652	15.908.656	56.713.327
	376.858.982 TL	205.596.215 TL	187.742.665 TL	61.288.060 TL
Nakit Akım				
		205.596.215 TL	187.742.665 TL	61.288.060 TL
				454.626.940 TL

Net Bugünkü Değer (NPV)	382.411.275 TL	376.858.982 TL	371.449.298 TL
İNDİRGE ME ORANI	11,00%	12,00%	13,00%

Hasılat Paylaşımı Oranı	40%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	150.743.593 TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	120.594.874 TL
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)	5.858 TL/ m ²

2436 ada 5 parsel

GELİR İNDİRME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
2436	5	KONUT	20.587,13 m ²	5.858 TL/ m ²	120.590.000 TL
TOPLAM DEĞER (.-TL)			20.587,13 m ²		120.590.000 TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =		376.858.982 .-TL
PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =		120.590.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =		32.780.757 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =		12.927.249 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)		= 166.300.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)		= 46.473.284 .-USD

- 2436 Ada 5 Parselde Yer Alan Projenin Gelir İndirgene Yaklaşımı Yöntemine Göre 1/1 Hissenin Mevcut Durum Değeri;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	166.300.000,00
--	----------------

**RUHSAT VE PROJESİ ONAYLANMIŞ KAT İRTİFAKİ TAHSİS EDİLMEMİŞ
PARSELLER (2432 ADA 11 PARSEL-2435 ADA 16 PARSEL- 2435 ADA 4 PARSEL)
İÇİN HESAPLAMALAR**

**2432 ADA 11 PARSEL İÇİN VARSAYILAN OLAĞAN ÜSTÜ KOŞULLAR ve
HESAPLAMALAR**

Değerleme konusu 2432 ada 11 parsel üzerinde yer alan Sinpaş Palas Projesi kapsamında yer alan bağımsız birimlerin toplam satışa esas konut alanı 62.107,33 m² 'dir. Satılabilir alan bilgileri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. 2435 ada 4 parselde satılabilir alan 9.213 m² ve 2435 ada 16 parselde 48.713,06 m² olarak ibraz edilmiştir.

Tüm projelerde nakit akışı hazırlanırken kabuller aşağıdaki gibidir:

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu konut ünitelerinin ilk yıl satış birim m² değeri ortalama 7.384.-TL olarak öngörülmüş ve ilk dönem %5, sonraki dönemlerde %7 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir. Ticari parselde ilk dönem satış birim m² değeri 9.000.-TL/m² öngörülmüştür.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

* İndirgeme oranı %13,50 olarak kabul edilmiştir.

* Sözleşme kapsamında kat karşılığı oranı %40 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

2432 ADA 11 PARSEL NAKİT AKIMLARI TABLOSU

NAKİT AKIŞI (SINPAŞ PALAS PROJESİ 2432 ADA 11 PARSEL)						
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	62.107,33					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	62.107,33					
	1. dönem	2. dönem	3. dönem	4. dönem	TOPLAM	
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	100%
Satılan Brüt Alan (Konut)		21.738	18.632	15.527	6.211	55.897
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		7.384	7.901	8.691	9.560	
Satış Geliri (Konut)		160.510.646 TL	147.211.193 TL	134.943.593 TL	59.375.181 TL	
Satış Gelirleri (Toplam)	347.985.647 TL	160.510.646 TL	147.211.193 TL	134.943.593 TL	59.375.181 TL	
Nakit Akım		160.510.646 TL	147.211.193 TL	134.943.593 TL	59.375.181 TL	502.040.613 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	387.271.366 TL	383.764.095 TL	380.311.000 TL			
İNDİRGE ME ORANI	13,00%	13,50%	14,00%			
2432 ada 11 parsel						
Haslat Paylaşımı Oranı		40%				
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		153.505.638 TL				
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		122.804.510 TL				
Bugünkü Arsa m² birim Değeri (TL/m²)		5.347 TL/ m²				

GELİR İNDİRME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
2432	11	KONUT	22.965,43 m ²	5.347 TL/ m ²	122.800.000 TL
TOPLAM DEĞER (.-TL)			22.965,43 m ²		122.800.000 TL/ m ²

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	383.764.095 .-TL
PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	122.800.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	2.200.000 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 125.000.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	= 34.931.813 .-USD

- 2432 Ada 11 Parselde Yer Alan Projenin Gelir İndirgene Yaklaşımı Yöntemine Göre 1/1 Hissenin Mevcut Durum Değeri;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	125.000.000,00
--	----------------

2435 ADA 16 PARSEL NAKİT AKIMLARI TABLOSU**2435 ADA 16 PARSEL İÇİN VARSAYILAN OLAĞAN ÜSTÜ KOŞULLAR ve HESAPLAMALAR**

Değerleme konusu 2435 ada 16 parsel üzerinde yer alan Sinpaş Palas Projesi kapsamında yer alan bağımsız birimlerin toplam satışa esas konut alanı 48.713,06 m² 'dir. Bu alanın 47.581,70 m²'si konut alanı ve 1.131,30 m²'si ticari alandır. Toplam satılabilir alan bilgisi müşteri tarafından ibraz edilmiş olup, konut-ticari arasındaki dağılım tuhsatlardaki toplam inşaat alanı arasında oran kullanılarak öngörülmüştür.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu konut ünitelerinin ilk yıl satış birim m² değeri ortalama 7.384.-TL olarak öngörülmüş ve ilk dönem %5, sonraki dönemlerde %7 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir. Ticari ünitelerde ilk dönem satış birim m² değeri 8.500.-TL/m² öngörülmüştür.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

* İndirgeme oranı %13,50 olarak kabul edilmiştir.

* Sözleşme kapsamında kat karşılığı oranı %40 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

NAKİT AKIŞI (SİNPAŞ PALAS PROJESİ 2435 ADA 16 PARSEL)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	47.581,76
TOPLAM SATILABİLİR OFİS+İŞYERİ ALANI (m ²)	1.131,30
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	48.713,06

	1. dönem	2. dönem	3. dönem	4. dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	30,00%	25,00%	100%
Satılan Brüt Alan (Konut)		16.654	14.275	11.895	42.824
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		7.384	7.901	8.691	9.560
Satış Geliri (Konut)		122.970.646	112.781.650	103.383.179	45.488.599
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis+İşyeri)		35,00%	30,00%	25,00%	100%
Satılan Brüt Alan (Ofis+İşyeri)		396	339	283	113
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis+İşyeri)		8.500	9.775	11.241	12.927
Satış Geliri (Ofis+İşyeri)		3.365.627	3.317.547	3.179.316	1.462.485
Satış Gelirleri (Toplam)	266.599.262 TL	122.970.646 TL	112.781.650 TL	103.383.179 TL	1.462.485 TL
Nakit Akım		122.970.646 TL	112.781.650 TL	103.383.179 TL	340.597.960 TL

Net Bugünkü Değer (NPV)	269.694.854 TL	267.480.530 TL	265.297.415 TL
İNDİRGE ME ORANI	13,00%	13,50%	14,00%

2435 ada 16 parsel	
Haslat Paylaşımı Oranı	40%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	106.992.212 TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	85.593.770 TL
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)	4.347 TL/m ²

GELİR İNDİRME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
2435	16	KONUT	19.691,46 m ²	4.347 TL/ m ²	85.590.000 TL
TOPLAM DEĞER (-TL)			19.691,46 m ²		85.590.000 TL/ m ²

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ	
Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	267.480.530 .-TL
PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	85.590.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	1.745.000 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	87.340.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =	24.407.556 .-USD

2435 Ada 16 Parselde Yer Alan Projenin Gelir İndirgene Yaklaşımı Yöntemine Göre 1/1 Hissesinin Mevcut Durum Değeri;	
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (-TL)	87.340.000,00

2435 ADA 4 PARSEL NAKİT AKIMLARI TABLOSU**2435 ADA 4 PARSEL İÇİN VARSAYILAN OLAĞAN ÜSTÜ KOŞULLAR ve HESAPLAMALAR**

Değerleme konusu 2435 ada 4 parsel üzerinde yer alan Sinpaş Palas Projesi kapsamında yer alan bağımsız birimlerin toplam satışa esas konut alanı 9.213 m² 'dir. Bu alanın tamamı ticari niteliklidir. Satılabilir alan bilgileri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu ticari ünitelerin paçalda ilk dönem satış birim m² değeri 9.000.-TL/m² öngörülmüştür. Artış oranı her yıl için %15 olarka kabul edilmiştir.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

* İndirgeme oranı %13,50 olarak kabul edilmiştir.

* Sözleşme kapsamında kat karşılığı oranı %40 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

NAKİT AKIŞI (SİNPAŞ PALAS PROJESİ 2435 ADA 4 PARSEL)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR OFİS +İŞYERİ ALANI (m ²)	9.213,00
TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m ²)	9.213,00

	1. dönem	2. dönem	3. dönem	4. dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis+İşyeri)	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	100%
Satılan Brüt Alan (Ofis+İşyeri)	3.225	2.764	2.303	921	8.292
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis+İşyeri)	9.000	10.350	11.903	13.688	
Satış Geliri (Ofis+İşyeri)	29.020.950	28.606.365	27.414.433	12.610.639	
Satış Gelirleri (Toplam)	66.524.737 TL	29.020.950	28.606.365	27.414.433	12.610.639 TL
Nakit Akım		29.020.950 TL	28.606.365 TL	27.414.433 TL	12.610.639 TL
					97.652.387 TL

Net Bugünkü Değer (NPV)	74.819.155 TL	74.123.688 TL	73.439.115 TL
İNDİRGENE ORANI	13,00%	13,50%	14,00%

	2435 ada 4 parsel
Hasılat Paylaşımı Oranı	40%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	29.649.475 TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	23.719.580 TL
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)	5.104 TL/ m ²

GELİR İNDİRME YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	BİRİM M ² DEĞERİ	PARSELLERİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
2435	4	TİCARET	4.647,08 m ²	5.104 TL/ m ²	23.720.000 TL
TOPLAM DEĞER (.-TL)			4.647,08 m ²		23.720.000 TL/ m ²

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	74.123.688	.-TL
PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	23.720.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	425.000	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	24.150.000	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =	6.748.826	.-USD

- 2435 Ada 16 Parselde Yer Alan Projenin Gelir İndirgene Yaklaşımı Yöntemine Göre 1/1 Hissesinin Mevcut Durum Değeri;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	24.150.000,00
--	---------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış proje ve ruhsatlarına veya imar durumlarına uygun olarak projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

2436 ADA 5 PARSEL:

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	376.858.982,47
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	202.420.000,00

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	376.858.982,47
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	166.300.000,00

2432 ADA 11 PARSEL:

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	383.764.094,85
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	165.210.000,00

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	383.764.094,85
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	125.000.000,00

2435 ADA 16 PARSEL:

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	267.480.530,34
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	140.380.000,00

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	267.480.530,34
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	87.340.000,00

2435 ADA 4 PARSEL:

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	74.123.687,81
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	36.260.000,00

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	74.123.687,81
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	24.150.000,00

18 ADET PARSEL (2432-5/6/7/8; 2434-2/3/11; 2435-3/5/6/15; 2436-2; 2433-4/5/6/7):

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

18 Adet Parselin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	448.530.000,00
--	----------------

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

18 Adet Parselin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	344.770.000,00
--	----------------

Yapılan hesaplamalar neticesinde farklı yöntemler neticesinde elde edilen sonuçlar arasında fark olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Ancak söz konusu taşınmazlarda sözleşmeler hazırlanmış olup satış ve hasılat paylaşımı bu sözleşmelere istinaden yapılmaktadır. Söz konusu sözleşmeden edinilen haklar tapu mülkiyetine yansıtılmamış durumdadır. Bukapsamda taşınmazlar üzerinde sözleşmelerden doğan hakların değerleri aşağıda ayrıca hesaplanmış olup nihai değer takdirinde bu durumlar dikkate alınmıştır.

7 - TAŞINMAZLAR İÇİN YAPILAN SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA SINPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HAKLARIN DEĞER TAKDİRİ

Raporun bu kısmında müşteri talebi doğrultusunda malikler ile yüklenici firma ile yapılan kat karşılığı sözleşmelerinin değerlemesi yapılmıştır. Mülkiyet bilgileri incelendiğinde Sinpaş GYO A.Ş. Ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. Arasındaki paylaşım koşulları sözleşmeye göre farklıdır. Bu rapor sözleşme değerini yansıtmakta olup, ileriki dönemde , mülkiyetin sözleşmeye göre değişeceği kabul edilmiştir.

Taşınmazlar hisseli mülkiyet olup, arsa sahipleri ile Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş. Arasında Kat Karşılığı (İnşaat Karşılığı) Gayrimenkul Satış Sözleşmesi bulunmaktadır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş.' den tarafımıza ibraz edilen sözleşme örnekleri incelenmiş olup, Sinpaş GYO A.Ş. ve arsa sahibi sözleşme koşulları aşağıdaki gibidir;

2015 tarihinde Sinpaş GYO A.Ş. ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan sözleşmenin genel içeriği şu şekildedir:

Sözleşmeye konu 2432 ada 1 parsel, 2432 ada 2 parsel, 2432 ada 3 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 2 parsel, 2435 ada 7 parsel, 2435 ada 8 parsel, 2436 ada 1 parsel, 2436 ada 3 parsel, 2436 ada 4 parselde Sinpaş GYO A.Ş.'nin hisselerinin sözleşmede belirtilen kısmını yükleniciye devir ve ferağ ederek karşılığında bu gayrimenkullerden uhdesinde tuttuğu gayrimenkuller üzerine mevcut imar planı, ilgili idarece onaylanacak projelerine ve sözleşme ile eklerine uygun yapı/yapılar inşa ettirecektir. Sözleşmenin 6. maddesinde paylaşım detayları verilmiş olup, aşağıdaki tablo ve bilgiler çerçevesinde paylaşım yapılacağı hususunda anlaşılmıştır.

SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA ALAN DAĞILIMLARI TABLOSU

Parsel Bilgisi	Parsel Alanı (m ²)	Sinpaş GYO Mülkiyetindeki Alanlar (m ²)	Parsellerdeki Yapı Alanları (m ²)	Sinpaş GYO Payı ve Yapı Alanı		Sinpaş Yapı Payı ve Alanı	
				Oran	Alan	Oran	Alan
2432/1	5.085,00 m ²	4.252,75 m ²	7.654,95 m ²	41%	3.138,53 m ²	59%	4.516,42 m ²
2432/2	6.177,40 m ²	5.528,52 m ²	9.951,34 m ²	41%	4.080,05 m ²	59%	5.871,29 m ²
2432/3	6.610,88 m ²	6.560,28 m ²	11.808,50 m ²	41%	4.841,49 m ²	59%	6.967,02 m ²
(*)2436/1	7.254,78 m ²	4.142,71 m ²	7.456,88 m ²	41%	3.057,32 m ²	59%	4.399,56 m ²
(*)2436/3	5.991,02 m ²	5.722,23 m ²	10.300,01 m ²	41%	4.223,00 m ²	59%	6.077,01 m ²
(*)2436/4	7.328,46 m ²	7.003,96 m ²	12.607,13 m ²	41%	5.168,92 m ²	59%	7.438,21 m ²
(**)2435/2	7.071,64 m ²	6.249,95 m ²	11.249,91 m ²	40%	4.499,96 m ²	60%	6.749,95 m ²
(***)2435/7	6.569,72 m ²	5.737,61 m ²	10.327,70 m ²	41%	4.234,36 m ²	59%	6.093,34 m ²
(****)2435/8	8.453,77 m ²	4.861,41 m ²	8.750,54 m ²	41%	3.587,72 m ²	59%	5.162,82 m ²
(*****)2434/1	7.047,79 m ²	4.096,06 m ²	7.372,91 m ²	40%	2.949,16 m ²	60%	4.423,75 m ²
TOPLAM	67.590,46 m²	54.155,48 m²	97.479,87 m²		39.780,52 m²		57.699,35 m²

* 2436 ada 1-3-4 parseller tevhid edilerek 2436 ada 5 parsel olmuştur.

** 2435 ada 2 parsel imar uygulaması sonucu 2435 ada 12 parsel olmuştur.

*** 2435 ada 7 parsel imar uygulaması sonucu 2435 ada 13 parsel olmuştur.

**** 2435 ada 8 parsel imar uygulaması sonucu 2435 ada 14 parsel olmuştur.

***** 2434 ada 1 parsel imar uygulaması sonucu 2435 ada 11 parsel olmuştur.

Sözleşme içerisinde 6.2 ve 6.3 maddesinde arsa sahibine ve yükleniciye düşen yapı alanlarının yer alacağı parseller şu şekilde belirlenmiştir. 2432 ada 1-2-3 parsellerde arsa sahibinin üzerine kayıtlı hissesi üzerinde yapılacak yapıların tamamı arsa sahibine ait olacak, arsa sahibi bakiye kalan yapı alanlarını ise 2435 ada 2 parselden alacaktır.

2435 ada 7-8 parseller, 2436 ada 1-3-4 parsellerde arsa sahibinin üzerine kayıtlı hisseler üzerinde yapılacak yapıların tamamı yükleniciye ait olacaktır. Yüklenici bakiye kalan yapı alanlarını ise 2435 ada 2 parsel alacaktır.

Tarafımıza örnek olarak ibraz edilen 04.10.2005 tarihli Sözleşmeye Ek Tadil Sözleşmesi incelendiğinde paylaşıma ilişkin maddesinde "ana sözleşmenin 6. maddesinde arsa sahibine ilişkin olarak belirtilen %30 oranları %40 olarak; aynı madde de Sinpaş'a ilişkin olarak belirtilen %70 oranları %60 olarak değiştirilmiştir." denilmektedir.

Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından sözleşmeler kapsamında; Arsa Sahipleri-Sinpaş GYO A.Ş.-Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. ve Temko arasındaki paylaşım sonrası her bir tarafın alacağı satılabilir alan bilgisi ibraz edilmiştir. Buradaki bilgiler değerlendirilme tarihine kadar sözleşme imzalanan arsa sahiplerini içermekte olup, toplam satılabilir alan içerisindeki payları hesaplanarak bu oransal dağılımın değişmeyeceği kabul edilmiştir. Yeni sözleşmelerin koşullarının farklı olması durumunda rapor revize edilmelidir.

PARSELE İLİŞKİN BİLGİLER				Satılabilir Alan Paylaşım Oranları			
Ada	Parsel	Yüzölçümü	Satılabilir Alan	Arsa Sahipleri	Temko	Sinpaş Yapı	Sinpaş GYO A.Ş.
2436	5	20.587,13 m ²	49.755,62 m ²	42,79%	14,06%	43,16%	0,00%
2432	11	22.965,43 m ²	62.107,33 m ²	1,50%	0,00%	18,79%	79,72%
2435	16	19.691,46 m ²	53.517,92 m ²	21,81%	4,11%	74,09%	0,00%
2435	4	4.647,08 m ²	12.686,53 m ²	6,47%	0,00%	61,96%	31,58%
2432	5	5.918,68 m ²	12.736,56 m ²	0,00%	0,00%	87,59%	12,41%
2432	6	5.210,90 m ²	11.213,47 m ²	10,32%	0,00%	66,75%	22,93%
2432	7	5.336,94 m ²	11.484,70 m ²	4,87%	0,00%	72,45%	22,67%
2432	8	6.187,41 m ²	13.314,85 m ²	13,61%	0,00%	61,52%	24,87%
2436	2	6.916,40 m ²	14.883,58 m ²	2,09%	0,00%	80,05%	17,87%
2435	15	5.000,00 m ²	10.759,63 m ²	0,00%	0,00%	73,07%	26,93%
2435	3	5.093,59 m ²	10.961,03 m ²	0,00%	0,00%	93,10%	6,90%
2435	6	5.085,71 m ²	10.944,07 m ²	0,00%	0,00%	88,37%	11,63%
2435	5	6.059,59 m ²	13.039,79 m ²	0,00%	0,00%	94,01%	5,99%
2434	11	9.451,46 m ²	20.338,84 m ²	0,00%	39,73%	60,27%	0,00%
2434	2	7.272,30 m ²	15.649,45 m ²	3,32%	0,00%	67,75%	28,93%
2434	3	5.941,32 m ²	12.785,28 m ²	0,00%	0,00%	99,70%	0,30%
2437	3	1.179,41 m ²	2.338,22 m ²	15,96%	0,00%	71,04%	13,00%

18 adet parselden 4 adedi kamusal parsel olup, paylaşımına konu değildir.

2437 ada 1 parsel için ise herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

13 adet parsel için paylaşım oranları tarafımıza ibraz edilmiştir. Her bir parsel için toplam satılabilir alan içindeki paylaşım oranları farklı olup, 13 adet parsel birlikte değerlendirilmiş ve paylaşım oranları aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

		Satılabilir Alan Paylaşım Oranları			
	Satılabilir Alan	Arsa Sahipleri	Temko	Sinpaş Yapı	Sinpaş GYO A.Ş.
13 ADET PARSEL İÇİN	160.449,45 m²	2,95%	5,04%	77,49%	14,52%

Sözleşme değeri hesaplanırken her bir hak sahibinin gelir ve giderlerden alacağı pay hesaplanmış ve net bugünkü değerleri bulunmuştur. Hak değerleri kat irtifaklı parsel için ayrı, kat irtifakı kurulmamış ancak ruhsat ve projesi onaylı parseller için ayrı ayrı ve 13 parsel için ayrı yapılmıştır. Sonuç kısmında Sinpaş GYO A.Ş.'nin sözleşme kapsamındaki toplam hak değeri hesaplanmıştır. 2437 ada 1 parsel için sözleşme bulunmamakta olup, sonuç kısmında bu parselin arsa değeri sözleşme değerleri toplamına eklenmiştir.

2436 ADA 5 PARSEL İÇİN VARSAYILAN KOŞULLAR VE HESAPLAMALAR

Sözleşme değeri hesaplanırken Gelir İndirgeme Yaklaşımında kullanılan gelirlere ilişkin kabuller ve varsayımlar olduğu gibi kullanılmıştır. Giderlere ilişkin kabuller ise aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

İndirgeme oranı sözleşmenin risk oranı da düşünülerek %15 olarak kabul edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Bloklara ait ruhsatlar incelendiğinde her bir blok için farklı yapı sınıflarında ruhsat alındığı görülmüştür. Tüm bloklar bir porje kapsamında inşa edildiğinden aynı kalitede yapılacağı öngörülmektedir.

Yapı birim maliyetlerinin gösterildiği Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesaplamasında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tablosu ve Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre tüm yapı sınıflarında inşaat birim m² değerleri farklılık göstermektedir. Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp resmi olarak 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. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 1.150.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI 2436 ADA 5 PARSEL
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER		ALAN	ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ
1. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	9.423,42 M ² = 10.836.933 .-TL
2. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	9.674,11 M ² = 11.125.227 .-TL
3. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	16.820,00 M ² = 19.343.000 .-TL
4. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	10.722,00 M ² = 12.330.300 .-TL
5. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	15.791,48 M ² = 18.160.202 .-TL
6. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	10.658,75 M ² = 12.257.563 .-TL
2436 ada 5 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti			73.089,76	= 84.053.224 .-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projede her blokun tamamlanmışlık oranı farklılık göstermektedir. Sinpaş Yapı A.Ş.'den gelen bilgiye göre olan 2436 ada 5 parsel inşaatının genel fiziki seviyesi 2017 Temmuz sonu itibarıyla %39 (otuzdokuz) 'dir. Blok bazlı inşaat seviyeleri şantiyeden alınan bilgilere göre 3. ve 4. blokların %48, diğer bloklarda %21'dir. Genel ortalama Sinpaş GYO A.Ş. tarafından %39 olarak belirtilmiş olması nedeni ile tamamlanma oranı %39 olarak kabul edilmiştir.

İnşaatın 3 sene içerisinde tamamlanacağı ve inşaat birim maliyetlerinin her yıl bir önceki yıla göre %10 artacağı kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı (M2)	İnşaat Tamamlanma Oranı	Kalan İnşaa Alanı (M2)	1.Dönem İnşa Maliyeti	2.Dönem İnşa Maliyeti	3.Dönem İnşa Maliyeti
73.089,76	39,0%	44.584,75			
Tamamlanma Yüzdesi			40%	40%	20%
Tamamlanan İnşaat Alanı			17.833,90m ²	17.833,90m ²	8.916,95m ²
İnşaat Birim Maliyet			1.150 TL/m ²	1.265 TL/m ²	1.392 TL/m ²
Yıllara Göre İnşa Maliyetinin Dağılımı			20.508.986,66 TL	22.559.885,32 TL	12.407.936,93 TL

* Satış ve pazarlama giderleri her dönem için hasılatın %5'i kadar öngörülmüştür. Genel giderlerin ise inşaat maliyetinin %5'i kadar olacağı öngörülmüştür.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (2436 ADA 5 PARSEL)

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	47.223,89 (Konut alanları tahsisili alanlar ile birlikte toplam 49.041,89 m ² 'dir)
TOPLAM SATILABİLİR TİCARET ALANI (m ²)	2.531,73 (Dükkan alanları tahsisili alanlar ile birlikte toplam 3.250,83 m ² 'dir)
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	49.755,62

2017-2018	2018-2019	2019-2020	TOPLAM
1.dönem	2.dönem	3.dönem	

NAKİT GİRİŞLERİ

Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	50,00%	40,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	23.612 m ²	18.890 m ²	4.722 m ²	47.224
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	7.942 TL/m ²	8.736 TL/m ²	9.609 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)	187.518.197 TL	165.016.013 TL	45.379.404 TL	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	35,00%	40,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	886 m ²	1.013 m ²	633 m ²	2.532
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	20.402 TL/m ²	22.442 TL/m ²	25.135 TL/m ²	
Satış Geliri (Dükkan)	18.078.018 TL/m ²	22.726.652 TL/m ²	15.908.656 TL/m ²	

GELİRLER (Toplam)		205.596.215 TL	187.742.665 TL	61.288.060 TL	454.626.940
----------------------------	--	----------------	----------------	---------------	-------------

NAKİT ÇIKIŞLARI

İnşaat Maliyetleri		20.508.987 TL	22.559.885 TL	12.407.937 TL	55.476.809
Satış ve Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)		10.279.811 TL	9.387.133 TL	3.064.403 TL	22.731.347
Genel Giderler (İnşaat Maliyetinin %5'i)		1.025.449 TL	1.127.994 TL	620.397 TL	2.773.840

GİDERLER (Toplam)		31.814.247 TL	33.075.013 TL	16.092.737 TL	80.981.996
--------------------------	--	---------------	---------------	---------------	------------

NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		173.781.968 TL	154.667.652 TL	45.195.323 TL	373.644.943 TL
------------------------------------	--	----------------	----------------	---------------	----------------

			Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			15,00%

SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem
GELİRLER	43,16%	88.725.984 TL	81.021.203 TL	26.449.142 TL
GİDERLER	100%	31.814.247 TL	33.075.013 TL	16.092.737 TL
NAKİT AKIŞI		56.911.737 TL	47.946.190 TL	10.356.405 TL
NBD			92.552.180 TL	

TEMKO	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem
GELİRLER	14,06%	28.905.857 TL	26.395.732 TL	8.616.812 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		28.905.857 TL	26.395.732 TL	8.616.812 TL
NBD			50.760.187 TL	

ARSA SAHİPLERİ	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem
GELİRLER	42,79%	87.964.374 TL	80.325.729 TL	26.222.106 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		87.964.374 TL	80.325.729 TL	26.222.106 TL
NBD			154.470.012 TL	

SİNPAŞ GYO A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
GELİRLER	0,00%	0 TL	0 TL	0 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		0 TL	0 TL	0 TL
NBD			0 TL	

Her bir hak sahibi için sözleşmeden gelen oransal payları gelir ve gider kalemleri üzerinden bugüne indirgenerek hesaplanmıştır. Sözleşme gereği tüm inşa maliyetlerine Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Katlanacağından, diğer hak sahiplerine maliyet yansıtılmamıştır. Toplam hasılat her bir hak sahibine sözleşmelerde belirlenmiş oranları nezdinde dağıtılmıştır. Dönem sonunda oluşacak toplam hasılatın net bugünkü değeri % 15 indirgeme oranı kullanılarak bulunmuştur. Sinpaş GYO A.Ş.'nin bu parsel üzerinde hak sahibi olmaması nedeni ile hasılattan pay alamadığı görülmekte olup sözleşmeler kapsamında 2436 ada 5 parselden Sinpaş GYO A.Ş.'nin payına düşen değer "0" olarak hesaplanmıştır.

SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA 2436 ADA 5 PARSELDEN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	=	0 .-TL
---	----------	---------------

2432 ADA 11 PARSEL İÇİN VARSAYILAN KOŞULLAR VE HESAPLAMALAR

Sözleşme değeri hesaplanırken Gelir İndirgeme Yaklaşımında kullanılan gelirlere ilişkin kabuller ve varsayımlar olduğu gibi kullanılmıştır. Giderlere ilişkin kabuller ise aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 1.150.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

İndirgeme oranı sözleşmenin risk oranı da düşünülerek %16 olarak kabul edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER		ALAN	ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ
1. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.902,19 M ² = 3.337.519
2. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.905,75 M ² = 3.341.613
3. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	11.339,41 M ² = 13.040.322
4. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	1.517,09 M ² = 1.744.654
5. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	1.517,09 M ² = 1.744.654
6. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.086,81 M ² = 2.399.832
7. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.084,39 M ² = 2.397.049
8. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	10.081,91 M ² = 11.594.197
9. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	4.188,19 M ² = 4.816.419
10. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	4.188,19 M ² = 4.816.419
11. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	11.404,89 M ² = 13.115.624
12. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	2.100,46 M ² = 2.415.529
13. BLOK	1.150	.-TL/M ²	X	29.670,76 M ² = 34.121.374
2432 ada 11 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti			85.987,13	= 98.885.200

İnşaatın 4 sene içerisinde tamamlanacağı ve inşaat birim maliyetlerinin her yıl bir önceki yıla göre %10 artacağı kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı				
85.987,13 m ²				
	1.Dönem İnşaat Maliyeti	2.Dönem İnşaat Maliyeti	3.Dönem İnşaat Maliyeti	4.Dönem İnşaat Maliyeti
Tamamlanma Yüzdesi	30%	30%	30%	10%
Tamamlanan İnşaat Alanı	25.796,14m ²	25.796,14m ²	25.796,14m ²	8.598,71m ²
İnşaat Birim Maliyet Değeri	1.150 TL/m ²	1.265 TL/m ²	1.392 TL/m ²	1.531 TL/m ²
Yıllara Göre İnşaat Maliyetinin Dağılımı	29.665.559,85 TL	32.632.115,84 TL	35.895.327,42 TL	13.161.620,05 TL

Satış ve pazarlama giderleri her dönem için hasılatın %5'i kadar öngörülmüştür. Genel giderlerin ise inşaat maliyetinin %5'i kadar olacağı öngörülmüştür.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (2432 ADA 11 PARSEL)						
YATIRIM SÜRECİ	48					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	62.107,33					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	62.107,33					
	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	TOPLAM	
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem		
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		21.738 m²	18.632 m²	15.527 m²	6.211 m²	62.107
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		7.384 TL/m²	7.901 TL/m²	8.691 TL/m²	9.560 TL/m²	
Satış Geliri (Konut)		160.510.646 TL	147.211.193 TL	134.943.593 TL	59.375.181 TL	
GELİRLER (Toplam)		160.510.646 TL	147.211.193 TL	134.943.593 TL	59.375.181 TL	502.040.633
NAKİT ÇIKIŞLARI						
İnşaat Maliyetleri		29.665.560 TL	32.632.116 TL	35.895.327 TL	13.161.620 TL	111.354.623
Satış ve Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)		8.025.532 TL	7.360.560 TL	6.747.180 TL	2.968.759 TL	25.102.031
Genel Giderler (İnşaat Maliyetinin %5'i)		1.483.278 TL	1.631.606 TL	1.794.766 TL	658.081 TL	5.567.731
GİDERLER (Toplam)		39.174.370 TL	41.624.281 TL	44.437.273 TL	16.788.460 TL	142.024.385
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		121.336.276 TL	105.586.911 TL	90.506.320 TL	42.586.721 TL	360.016.228 TL
			Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			16,00%			
SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	
GELİRLER	18,79%	30.153.135 TL	27.654.732 TL	25.350.171 TL	11.154.075 TL	
GİDERLER	100%	39.174.370 TL	41.624.281 TL	44.437.273 TL	16.788.460 TL	
NAKİT AKIŞI		-9.021.236 TL	-13.969.549 TL	-19.087.102 TL	-5.634.385 TL	
NBD		-33.498.697 TL				
SİNPAŞ GYO A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	
GELİRLER	79,72%	127.951.428 TL	117.349.738 TL	107.570.594 TL	47.331.061 TL	
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	
NAKİT AKIŞI		127.951.428 TL	117.349.738 TL	107.570.594 TL	47.331.061 TL	
NBD		292.569.378 TL				
ARSA SAHİPLERİ	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	
GELİRLER	1,50%	2.406.083 TL	2.206.722 TL	2.022.829 TL	890.045 TL	
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	
NAKİT AKIŞI		2.406.083 TL	2.206.722 TL	2.022.829 TL	890.045 TL	
NBD		5.501.668 TL				

Her bir hak sahibi için sözleşmeden gelen oransal payları gelir ve gider kalemleri üzerinden bugüne indirgenerek hesaplanmıştır. Sözleşme gereği tüm inşa maliyetlerine Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Katlanacağından, diğer hak sahiplerine maliyet yansıtılamamıştır. Toplam hasılat her bir hak sahibine oranı nezdinde dağıtılarak % 16 indirgeme oranı ile net bugünkü değeri bulunmuştur.

SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA 2432 ADA 11 PARSELDEN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	= 292.569.378 .-TL
--	---------------------------

2435 ADA 16 PARSEL İÇİN VARSAYILAN KOŞULLAR VE HESAPLAMALAR

Sözleşme değeri hesaplanırken Gelir İndirgeme Yaklaşımında kullanılan gelirlere ilişkin kabuller ve varsayımlar olduğu gibi kullanılmıştır. Giderlere ilişkin kabuller ise aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 1.150.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

İndirgeme oranı sözleşmenin risk oranı da düşünülerek %16 olarak kabul edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER		ALAN	ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ
-	1.150	.-TL/M ²	X	66.249,76 M ²
2432 ada 11 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	66.249,76	=	76.187.224	.-TL

İnşaatın 4 sene içerisinde tamamlanacağı ve inşaat birim maliyetlerinin her yıl bir önceki yıla göre %10 artacağı kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı				
66.249,76 m ²				
	1.Dönem İnşa Maliyeti	2.Dönem İnşa Maliyeti	3.Dönem İnşa Maliyeti	4.Dönem İnşa Maliyeti
Tamamlanma Yüzdesi	30%	30%	30%	10%
Tamamlanan İnşaat Alanı	19.874,93m ²	19.874,93m ²	19.874,93m ²	6.624,98m ²
İnşaat Birim Maliyet Değeri	1.150 TL/m ²	1.265 TL/m ²	1.392 TL/m ²	1.531 TL/m ²
Yıllara Göre İnşa Maliyetinin Dağılımı	22.856.167,20 TL	25.141.783,92 TL	27.655.962,31 TL	10.140.519,51 TL

Satış ve pazarlama giderleri her dönem için hasılatın %5'i kadar öngörülmüştür. Genel giderlerin ise inşaat maliyetinin %5'i kadar olacağı öngörülmüştür.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (2435 ADA 16 PARSEL)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	52.303,24
TOPLAM SATILABİLİR TİCARET ALANI (m²)	1.214,68
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	53.517,92

2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	TOPLAM
1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	

NAKİT GİRİŞLERİ

Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	18.306 m²	15.691 m²	13.076 m²	5.230 m²	52.303
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	7.384 TL/m²	7.901 TL/m²	8.691 TL/m²	9.560 TL/m²	
Satış Geliri (Konut)	135.172.878 TL	123.972.839 TL	113.641.769 TL	50.002.379 TL	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	425 m²	364 m²	304 m²	121 m²	1.215
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	8.500 TL/m²	9.775 TL/m²	11.241 TL/m²	12.927 TL/m²	
Satış Geliri (Dükkan)	3.613.676 TL/m²	3.562.052 TL/m²	3.413.633 TL/m²	1.570.271 TL/m²	

GELİRLER (Toplam)	138.786.554 TL	127.534.891 TL	117.055.403 TL	51.572.650 TL	434.949.497
---------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	-------------

NAKİT ÇIKIŞLARI

İnşaat Maliyetleri	22.856.167 TL	25.141.784 TL	27.655.962 TL	10.140.520 TL	75.653.913
Satış ve Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	6.939.328 TL	6.376.745 TL	5.852.770 TL	2.578.632 TL	19.168.842
Genel Giderler (İnşaat Maliyetinin %5'i)	1.142.808 TL	1.257.089 TL	1.382.798 TL	507.026 TL	3.782.696

GİDERLER (Toplam)	30.938.303 TL	32.775.618 TL	34.891.531 TL	13.226.178 TL	98.605.451
-------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	------------

NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)

107.848.250 TL	94.759.274 TL	82.163.872 TL	38.346.472 TL	284.771.396 TL
----------------	---------------	---------------	---------------	----------------

		Net Bugünkü Değer (NPV)	
İNDİRGE ORANI (Discount Rate)		15,00%	

SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
GELİRLER	74,09%	102.825.003 TL	94.488.805 TL	86.724.699 TL	38.209.450 TL
GİDERLER	100%	30.938.303 TL	32.775.618 TL	34.891.531 TL	13.226.178 TL
NAKİT AKIŞI		71.886.700 TL	61.713.187 TL	51.833.168 TL	24.983.272 TL
NBD		157.539.625 TL			

TEMKO	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
GELİRLER	4,11%	5.698.125 TL	5.236.168 TL	4.805.915 TL	2.117.405 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		5.698.125 TL	5.236.168 TL	4.805.915 TL	2.117.405 TL
NBD		13.284.787 TL			

ARSA SAHİPLERİ	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
GELİRLER	21,81%	30.263.426 TL	27.809.918 TL	25.524.789 TL	11.245.795 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL	1 TL
NAKİT AKIŞI		30.263.426 TL	27.809.918 TL	25.524.789 TL	11.245.794 TL
NBD		70.557.098 TL			

SİNPAŞ GYO A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
GELİRLER	0,00%	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
NBD		0 TL			

Her bir hak sahibi için sözleşmeden gelen oransal payları gelir ve gider kalemleri üzerinden bugüne indirgenerek hesaplanmıştır. Sözleşme gereği tüm inşa maliyetlerine Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Katlanacağından, diğer hak sahiplerine maliyet yansıtılamamıştır. Toplam hasılat her bir hak sahibine oranı nezdinde dağıtılarak % 16 indirgeme oranı ile net bugünkü değeri bulunmuştur. Sinpaş GYO A.Ş.'nin bu parsel üzerinde hak sahibi olmaması nedeni ile hasılattan pay alamadığı görülmektedir.

SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA 2435 ADA 16 PARSELDEN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	=	0 .-TL
--	---	--------

2435 ADA 4 PARSEL:

Sözleşme değeri hesaplanırken Gelir İndirgeme Yaklaşımında kullanılan gelirlere ilişkin kabuller aynen kullanılmıştır. Giderlere ilişkin kabuller aşağıdaki gibidir.

İndirgeme oranı sözleşmenin risk oranı da düşünülerek %16 olarak kabul edilmiştir.

Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler her blok için 1.150.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
BLOK İSMİ	BİRİM M ² DEĞER				ALAN			ÖNGÖRÜLEN TOPLAM İNŞA MALİYETİ	
-	1.150	.-TL/M ²	X		16.552,19	M ²	=	19.035.019	.-TL
2432 ada 11 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti					16.552,19			=	19.035.019 .-TL

İnşaatın 3 sene içerisinde tamamlanacağı ve inşaat birim maliyetlerinin her yıl bir önceki yıla göre %10 artacağı kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı			
16.552,19 m ²			
	1.Dönem İnşaat Maliyeti	2.Dönem İnşaat Maliyeti	3.Dönem İnşaat Maliyeti
Tamamlanma Yüzdesi	40%	40%	20%
Tamamlanan İnşaat Alanı	6.620,88m ²	6.620,88m ²	3.310,44m ²
İnşaat Birim Maliyet Değeri	1.150 TL/m ²	1.265 TL/m ²	1.392 TL/m ²
Yıllara Göre İnşaat Maliyetinin Dağılımı	7.614.007,40 TL	8.375.408,14 TL	4.606.474,48 TL

Satış ve pazarlama giderleri her dönem için hasılatın %5'i kadar öngörülmüştür. Genel giderlerin ise inşaat maliyetinin %5'i kadar olacağı öngörülmüştür.

NMİŞ NAKİT AKIMLARI (2435 ADA 4 PARSEL)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	12.686,53
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	12.686,53

	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	TOPLAM
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis+İşyeri)	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Ofis+İşyeri)	4.440 m²	3.806 m²	3.172 m²	1.269 m²	12.687
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis+İşyeri)	9.000 TL/m²	10.350 TL/m²	11.903 TL/m²	13.688 TL/m²	
Satış Geliri (Ofis+İşyeri)	39.962.564 TL	39.391.671 TL	37.750.351 TL	17.365.161 TL	
GELİRLER (Toplam)	39.962.564 TL	39.391.671 TL	37.750.351 TL	17.365.161 TL	134.469.748
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetleri	7.614.007 TL	8.375.408 TL	4.606.474 TL	0 TL	20.595.890
Satış ve Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	1.998.128 TL	1.969.584 TL	1.887.518 TL	868.258 TL	6.723.487
Genel Giderler (İnşaat Maliyetinin %5'i)	380.700 TL	418.770 TL	230.324 TL	0 TL	1.029.795
GİDERLER (Toplam)	9.992.836 TL	10.763.762 TL	6.724.316 TL	868.258 TL	28.349.172
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)	29.969.728 TL	28.627.909 TL	31.026.035 TL	16.496.903 TL	106.120.576 TL

			Net Bugünkü Değer (NPV)	
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			16,00%	

SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
GELİRLER	61,96%	24.759.508 TL	24.405.801 TL	23.388.893 TL	10.758.891 TL
GİDERLER	100%	9.992.836 TL	10.763.762 TL	6.724.316 TL	868.258 TL
NAKİT AKIŞI		14.766.672 TL	13.642.039 TL	16.664.577 TL	9.890.633 TL
NBD		39.006.945 TL			

SİNPAŞ GYO A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
GELİRLER	31,58%	12.618.285 TL	12.438.024 TL	11.919.773 TL	5.483.096 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		12.618.285 TL	12.438.024 TL	11.919.773 TL	5.483.096 TL
NBD		30.786.069 TL			

ARSA SAHİPLERİ	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
GELİRLER	6,47%	2.584.771 TL	2.547.846 TL	2.441.685 TL	1.123.175 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		2.584.771 TL	2.547.846 TL	2.441.685 TL	1.123.175 TL
NBD		6.306.319 TL			

Her bir hak sahibi için sözleşmeden gelen oransal payları gelir ve gider kalemleri üzerinden bugüne indirgenerek hesaplanmıştır. Sözleşme gereği tüm inşa maliyetlerine Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Katlanacağından, diğer hak sahiplerine maliyet yansıtılamamıştır. Toplam hasılat her bir hak sahibine oranı nezdinde dağıtılarak % 16 indirgeme oranı ile net bugünkü değeri bulunmuştur.

SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA 2435 ADA 4 PARSELDEN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	= 30.786.069 .-TL
---	--------------------------

SÖZLEŞMEYE KONU 13 ADET PARSEL (2432-5, 2432-6, 2432-7, 2432-8, 2436-2, 2435-15, 2435-3, 2435-6, 2435-5, 2434-11, 2434-2, 2434-3, 2437-3)

Sözleşme değeri hesaplanırken Gelir İndirgeme Yaklaşımında kullanılan gelirlere ilişkin kabuller aynen kullanılmıştır. Ancak sözleşmeye konu olmayan 2437 ada 1 parselin satılabilir alanı toplam satılabilir alandan çıkartılmıştır. 13 adet parsel için toplam satılabilir konut alanı 183.336,05 m² ve toplam satılabilir ticari alan 2.338,22 m²'dir. Birim m² değerleri ve artış oranları Gelir İndirgeme Yaklaşımındaki gibi olup, aynen kabul edilmiştir. Giderlere ilişkin kabuller aşağıdaki gibidir.

İndirgeme oranı sözleşmenin risk oranı da düşünülerek %16 olarak kabul edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Parseller üzerinde herhangi bir proje hazırlanmamış olup, inşaat maliyetleri hesaplanırken "toplam inşaat alanı/toplam arsa alanı" kullanılarak inşaat alanı öngörülmüştür.

ETAP	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Arsa Alanı	Oran
2436/5	73.089,96 m ²	20.587,13 m ²	3,55
2432/11	85.987,15 m ²	22.965,43 m ²	3,74
2435/16	66.249,76 m ²	19.691,46 m ²	3,36
2435/4	16.552,19 m ²	4.647,08 m ²	3,56
Ortalama			3,56

13 ADET PARSEL	Toplam Arsa Alanı	Oran	Öngörülen Toplam İnşaat Alanı
	74.653,71 m ²	x 3,56 m ²	= 265.407,22 m ²

İnşaatın 5 sene içerisinde tamamlanacağı ve inşaat birim maliyetlerinin her yıl bir önceki yıla göre %10 artacağı kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı					
265.407,22 m ²					
	1.Dönem İnşaat Maliyeti	2.Dönem İnşaat Maliyeti	3.Dönem İnşaat Maliyeti	4.Dönem İnşaat Maliyeti	5.Dönem İnşaat Maliyeti
Tamamlanma Yüzdesi	25%	25%	25%	20%	5%
Tamamlanan İnşaat Alanı	66.351,81m ²	66.351,81m ²	66.351,81m ²	53.081,44m ²	13.270,36m ²
İnşaat Birim Maliyet Değeri	1.150 TL/m ²	1.265 TL/m ²	1.392 TL/m ²	1.531 TL/m ²	1.684 TL/m ²
Yıllara Göre İnşaat Maliyetinin Dağılımı	76.304.577 TL	83.935.034 TL	92.328.538 TL	81.249.113 TL	22.343.506 TL

Satış ve pazarlama giderleri her dönem için hasılatın %5'i kadar öngörülmüştür. Genel giderlerin ise inşaat maliyetinin %5'i kadar olacağı öngörülmüştür.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (13 ADET PARSEL)							
Konut İmarlı Arsa Alanı	73.474,30m ²	Emsal / KAKS	1,50				
Ticaret İmarlı Arsa Alanı	1.179,41m ²	Emsal / KAKS	1,50				
Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı =	110.211,45m²	Toplam Ticari Emsal İnşaat Alanı =	1.769,12				
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı		Konut	Ticaret				
Satış Esas Alanı		186.336,05m²	2.338,22m²				
		2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ							
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		40,00%	40,00%	10,00%	5,00%	5,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		74.534 m ²	74.534 m ²	18.634 m ²	9.317 m ²	9.317 m ²	186.336
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		7.000 TL/m ²	7.350 TL/m ²	7.865 TL/m ²	8.415 TL/m ²	9.004 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)		521.740.942 TL	547.827.990 TL	146.543.987 TL	78.401.033 TL	83.889.105 TL	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		20,00%	20,00%	30,00%	25,00%	5,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		468 m ²	468 m ²	701 m ²	585 m ²	117 m ²	2.338
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		9.500 TL/m ²	9.975 TL/m ²	10.973 TL/m ²	11.741 TL/m ²	12.562 TL/m ²	
Satış Geliri (Dükkan)		4.442.622 TL	4.664.753 TL	7.696.842 TL	6.863.017 TL	1.468.686 TL	
GELİRLER (Toplam)		526.183.564 TL	552.492.742 TL	154.240.829 TL	85.264.051 TL	85.357.791 TL	1.403.538.977
NAKİT ÇIKIŞLARI							
İnşaat Maliyetleri		76.304.577 TL	83.935.034 TL	92.328.538 TL	81.249.113 TL	22.343.506 TL	356.160.768
Satış ve Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)		26.309.178 TL	27.624.637 TL	7.712.041 TL	4.263.203 TL	4.267.890 TL	70.176.949
Genel Giderler (İnşaat Maliyetinin %5'i)		3.815.229 TL	4.196.752 TL	4.616.427 TL	4.062.456 TL	1.117.175 TL	17.808.038
GİDERLER (Toplam)		106.428.984 TL	115.756.423 TL	104.657.006 TL	89.574.771 TL	27.728.571 TL	444.145.755
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		419.754.580 TL	436.736.319 TL	49.583.823 TL	-4.310.721 TL	57.629.220 TL	959.393.222 TL
		Net Bugünkü Değer (NPV)					
İNDİRGE ORAN (Discount Rate)		17,00%					

SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem
GELİRLER	77,50%	407.814.885 TL	428.205.629 TL	119.543.274 TL	66.083.305 TL	66.155.958 TL
GİDERLER	100%	106.428.984 TL	115.756.423 TL	104.657.006 TL	89.574.771 TL	27.728.571 TL
NAKİT AKIŞI		301.385.901 TL	312.449.206 TL	14.886.268 TL	-23.491.466 TL	38.427.387 TL
NBD		500.128.651 TL				

SİNPAŞ GYO A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem
GELİRLER	14,53%	76.441.630 TL	80.263.712 TL	22.407.428 TL	12.386.786 TL	12.400.404 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		76.441.630 TL	80.263.712 TL	22.407.428 TL	12.386.786 TL	12.400.404 TL
NBD		150.225.165 TL				

ARSA SAHİPLERİ	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem
GELİRLER	2,92%	15.371.772 TL	16.140.361 TL	4.505.946 TL	2.490.879 TL	2.493.617 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		15.371.772 TL	16.140.361 TL	4.505.946 TL	2.490.879 TL	2.493.617 TL
NBD		30.209.023 TL				

TEMKO A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem
GELİRLER	5,05%	26.555.277 TL	27.883.041 TL	7.784.181 TL	4.303.081 TL	4.307.812 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		26.555.277 TL	27.883.041 TL	7.784.181 TL	4.303.081 TL	4.307.812 TL
NBD		52.187.151 TL				

Her bir hak sahibi için sözleşmeden gelen oransal payları gelir ve gider kalemleri üzerinden bugüne indirgenerek hesaplanmıştır. Sözleşme gereği tüm inşa maliyetlerine Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Katlanacağından, diğer hak sahiplerine maliyet yansıtılamamıştır. Toplam hasılat her bir hak sahibine oranı nezdinde dağıtılarak % 17 indirgeme oranı ile net bugünkü değeri bulunmuştur. Sinpaş GYO A.Ş.'nin 13 adet parsel üzerinde ortalama alacağı pay hesaplanmış olup, bu oran bazında paylaşım yapılmıştır.

SÖZLEŞMELER KAPSAMINDA 13 ADET PARSELDEN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	= 150.225.165 .-TL
--	---------------------------

SÖZLEŞME DEĞERLERİ ÖZET TABLO

ADA-PARSEL	SİNPAŞ GYO A.Ş.	SİNPAŞ YAPI END.TİC.A.Ş.	ARSA SAHİPLERİ	TEMKO
2436-5	0 TL	92.552.180 TL	154.470.012 TL	50.760.187 TL
2432-11	292.569.378 TL	-33.498.697 TL	5.501.668 TL	
2435-16	0 TL	157.539.625 TL	70.557.098 TL	13.284.787 TL
2435-4	30.786.069 TL	39.006.945 TL	6.306.319 TL	
2432-5, 2432-6, 2432-7, 2432-8, 2436-2, 2435-15, 2435-3, 2435-6, 2435-5, 2434-11, 2434-2, 2434-3, 2437-3	150.225.165 TL	500.128.651 TL	30.209.023 TL	52.187.151 TL
TOPLAM	473.580.612 TL	755.728.704 TL	267.044.121 TL	116.232.126 TL

SÖZLEŞMEYE KONU OLMAYAN PARSELLERİN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN ARSA DEĞERİ

ADA-PARSEL	ARSA ALANI	SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN ALANI	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (TL)
2433-4	3.807,35 m ²	3.078,94 m ²	1.200 TL/m ²	3.694.729 TL
2433-5	1.983,19 m ²	494,45 m ²	1.200 TL/m ²	593.341 TL
2433-6	2.821,16 m ²	409,25 m ²	1.200 TL/m ²	491.102 TL
2433-7	718,24 m ²	515,29 m ²	1.200 TL/m ²	618.344 TL
2437-1	6.413,73 m ²	66,46 m ²	5.364 TL/m ²	356.503 TL
TOPLAM	15.743,67 m ²	4.564,39 m ²		5.754.017 TL

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsellerin 4 adedinde yapı ruhsatları alınmıştır. Bu 4 parselde inşaat yapılabilmesi için yasal gerekler yerine getirilmiştir ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Değerleme konusu diğer 18 adet parselde yapı ruhsatı alınmış bir proje bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

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, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsellerden 18 adedi üzerinde herhangi bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamakta olup, parsellerin bazılarında diğer hissedarlara ait konut tipi ruhsatsız binalar yer almaktadır. Söz konusu binalar Müşteri'ye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerleme çalışması kapsamının dışındadır. 18 adet parselde müşterinin sahip olduğu hisselerin "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Diğer 4 adet parselde ise yapı ruhsatları alınmış ve inşaatla başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut olup, bunlardan 1 parsel üzerinde inşaatlara başlanmış bulunmaktadır. Bu çerçevede bu 4 adet parselde müşterinin sahip olduğu hisselerin "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup, değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait hisseler üzerinde ipotek bulunmamakta olup, üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerlendirme konusu parsellerde müşterinin sahip olduğu hisselerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Değerleme konusu parseller hisseli mülkiyete konu olup, parsellerin bazılarında diğer hissedarlara ait konut tipi ruhsatsız binalar yer almaktadır. Söz konusu binalar Müşteriye ait olmayıp, Müşteri'nin herhangi bir kullanım tasarrufu ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu yapılar işbu değerlendirme çalışması kapsamının dışındadır. Değerleme konusu parsellerde müşteriye ait olan hisselerin portföyde bulunmasına engel teşkil etmemektedir. değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait olan hisselerin portföyde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

Tebliğ'in 22-1-j maddesinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir. Rapor'un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait olan hisselerin bir kısmı üzerinde ihtiyati tedbir şerhleri bulunmaktadır. Bu şerhler müşterinin söz konusu hisseleri üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerhler söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, hisselerin devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu hisselerin portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu 22 adet parsel hisselerinin tamamının tapudaki niteliği "Arsa"dır. Bunların 18 adedi fiilen de boş arsa durumundadır ve tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumludur. Kalan 4 adet parselde inşaat yapmak üzere yapı ruhsatı alınmış, bir tanesinde inşaat başlanmıştır. Bu dört parsel portföyde proje olarak yer almakta olup, gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu 22 adet parsel hisselerinin tamamının tapudaki niteliği "Arsa"dır. Bunların 18 adedinin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumludur. Parslerin bazılarının üzerinde diğer hissederlara ait az sayıda yapı bulunmaktadır. Kalan 4 adet parselde inşaat yapmak üzere yapı ruhsatı alınmış, bir tanesinde inşaat başlanmıştır. Bu dört parselin tapudaki niteliği "arsa" olup, bunlar üzerinde (inşaatına başlanan parselde projesine uygun olarak gerçekleştirilen imalatlar dışında) herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar gayrimenkulün tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine aykırı bir durum bulunmadığı düşünülmektedir. Henüz yapı ruhsatı alınmamış olan parsellerin tapudaki niteliği de yine "arsa" şeklindedir. Bu parsellerin büyük bölümü boş arsa niteliğinde iken, bu parseller üzerinde, taşınmazlarda hisse sahibi olan üçüncü kişiler tarafından inşa edilmiş ve yine bu kişiler tarafından tasarruf edilmekte olan az sayıda bina bulunmaktadır. Söz konusu binalar müşteriye ait olmayıp bu binalara ilişkin müşterinin herhangi bir kullanımı ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Bu çerçevede söz konusu parsellerde Sinpaş Yapı payına düşen hisselerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olduğu düşünülmektedir

Tebliğ'in 26-1 maddesinde "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur." denilmektedir. Değerlemeye konu parsel hisseleri ile ilgili olarak Müşteri arsa sahibi sıfatıyla ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ise yüklenici sıfatıyla kat karşılığı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış bulunmaktadır. Müşteri sözleşme konu parsel hisselerinin mülkiyetini elinde tutmaya devam etmekte olduğundan, bu sözleşmeden Müşteri'nin lehine doğan hakların güvence altında olduğu, diğer yandan bu sözleşmeden Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. lehine doğan hakların Müşteri dışındaki bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından portföye alınabilmesi içinse, ilgili sözleşmenin tapu siciline tescil edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Yapılan tüm inceleme, araştırma ve hesaplamalar neticesinde, ilgili kat karşılığı gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri de dikkate alınarak, değerlemeye konusu taşınmazlarda SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait hisselerin pazar değeri;

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

479.334.629 .-TL (KDV HARİÇ)

(Dört Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Üç Yüz Otuz Dört Bin Altı Yüz Yirmi Dokuz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

565.614.862 .-TL

değer takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş 'YE AİT HİSSELERİNİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
479.334.629	133.952.221	113.858.911	565.614.862

1 USD = 3,5784 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

1 EURO = 4,2099 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger 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.