

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATAKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 4 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	26.07.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	28.07.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
REVİZE RAPOR TARİHİ	16.11.2017
RAPOR NO	SNP-1707002-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI BÖLGESİNDE YER ALAN 4 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	ATAKENT MAHALLESİ 800 ADA 5 PARSEL, 800 ADA 13 PARSEL, 801 ADA 1 PARSEL VE 801 ADA 19 PARSEL K.ÇEKMECE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Eren KURT - Sorumlu Değerleme 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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya) - Plan notları
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Tapu Suretleri

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 4 adet hisseli arsanın, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan hisselerinin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 adet taşınmazın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ye ait olan hisselerinin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-1707002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, tarafımıza T.C. Başbakanlık Sermeye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı tarafından iletilen 09.11.2017 tarih, 12233903-340.05.05-E.12593 sayılı Eksik bilgiler ve belgeler hakkındaki yazıya istinaden revize edilmiştir. Diğer bilgi ve belgeler güncellenmemiştir. Eren KURT ve Onur ÖZGÜR değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1211011	SNP-1312012-REV	SNP-1410005
Rapor Tarihi	26.12.2012	11.07.2014	26.12.2014
Rapor Konusu	4 adet arsa	4 adet arsa	4 adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	41.389.000	47.210.000	49.518.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

800 ADA 5 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:
Mahallesi	: HALKALI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: MENEKŞE
Pafta No	: F21C21A1B
Ada No	: 800
Parsel No	: 5
Alanı	: 1.000 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: 156132/240000*
Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	: 650,55 m ²
Yevmiye No	: 18103
Cilt No	: 127
Sayfa No	: 12416
Tapu Tarihi	: 26.09.2007
<i>*Taşınmazın diğer maliklere ait mülkiyet ve takyidat bilgileri takbis belgesi olarak ekte sunulmuştur.</i>	

800 ADA 13 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi : HALKALI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : MENEKŞE
Pafta No : F21C16D4C
Ada No : 800
Parsel No : 13
Alanı : 1.962,93 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı : 155463/240000*
Sinpaş GYO A.Ş.
Hissesine Düşen Alan : 1271,51 m²
Yevmiye No : 22984
Cilt No : 135
Sayfa No : 13203
Tapu Tarihi : 18.12.2009

**Taşınmazın diğer maliklere ait mülkiyet ve takyidat bilgileri takbis belgesi olarak ekte sunulmuştur.*

801 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi : HALKALI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : MENEKŞE
Pafta No : F21C21A2A
Ada No : 801
Parsel No : 1
Alanı : 12.000 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı : 156132/240000*
Sinpaş GYO A.Ş.
Hissesine Düşen Alan : 7806,6 m²
Yevmiye No : 18103
Cilt No : 127
Sayfa No : 12417
Tapu Tarihi : 26.09.2007

**Taşınmazın diğer maliklere ait mülkiyet ve takyidat bilgileri takbis belgesi olarak ekte sunulmuştur.*

801 ADA 19 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı :
Mahallesi : HALKALI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : MENEKŞE
Pafta No : F21C21A2D
Ada No : 801
Parsel No : 19
Alanı : 37.115,55 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı : 196279/240000 *
Sinpaş GYO A.Ş.
Hissesine Düşen Alan : 30.354,18 m²
Yevmiye No : 22794
Cilt No : 135
Sayfa No : 13193
Tapu Tarihi : 15.12.2009

**Taşınmazın diğer maliklere ait mülkiyet ve takyidat bilgileri takbis belgesi olarak ekte sunulmuştur.*

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.08.2017 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Yapılan incelemelerde Sinpaş GYO A.Ş. hisseleri üzerinde ayrıca hisseye yönelik bir takyidat bulunmamaktadır. Aşağıdaki takyidatlar parsellerin tamamı üzerindedir.

800 Ada 5 Parsel

* Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/106 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K."nun 28. Mad. Şerhi. (15.05.2003 tarih/4406 yev.)

(Bu beyan taşınmazın hisseli mülkiyetli olması nedeni ile hisedarlar arasında ortaklığın giderilmesi adına açılan dava ile ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* İhtiyati Tedbir: KÜÇÜKÇEKMECE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/12/2014 tarih 2014/534 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(09.01.2015-824)

* İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/397 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: İSTANBUL 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/398 Esas sayılı yazısı ile NURETTİN VLOR a intikal işlemi için)(12.12.2016-43847)

* Diğer (Konusu: TKİİBM Tapu Şube Müdürlüğünün 02/02/2017 tar.ve E.259931 sy yz ve 01/02/2017 tr.e.254491 say yazısına istinaden hisse toplamaları 1/1 i tutmamaktadır. Gerekli düzeltme yapılacaktır.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -

800 Ada 13 Parsel

* Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/106 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K."nun 28. Mad. Şerhi. (15.05.2003 tarih/4406 yev.)

(Bu beyan taşınmazın hisseli mülkiyetli olması nedeni ile hisedarlar arasında ortaklığın giderilmesi adına açılan dava ile ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* Sağlık Tesis Alanı 19.02.2007 tarih 2691 yevmiye

* İhtiyati Tedbir: KÜÇÜKÇEKMECE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/12/2014 tarih 2014/534 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (09/01/2015-824)

* İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/397 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: İSTANBUL 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/398 Esas sayılı yazısı ile NURETTİN VLOR a intikal işlemi için)(12/12/2016-43847)

801 Ada 1 Parsel

* Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/106 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K."nun 28. Mad. Şerhi. (15.05.2003 tarih/4406 yev.)

(Bu beyan taşınmazın hisseli mülkiyetli olması nedeni ile hisedarlar arasında ortaklığın giderilmesi adına açılan dava ile ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* İhtiyati Tedbir: KÜÇÜKÇEKMECE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/12/2014 tarih 2014/534 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (09/01/2015-824)

* İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/397 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: İSTANBUL 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/398 Esas sayılı yazısı ile NURETTİN VLOR a intikal işlemi için) (12/12/2016-43847)

801 Ada 19 Parsel

* Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine, 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. Maddesi ve Yönetmeliğin 58. Maddesi uyarınca Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün sattığı arsaları alanlar, en geç 2 yıl içinde tasdikli imar planları uyarınca inşaat yapmak zorundadırlar. 2 yıl içinde tasdikli imar planlarına uygun inşaat yapılmadıkça satılamaz, devredilemez veya haczedilemez.(Bu beyan ana gayrimenkul üzerinden,parsellerin uygulama görmedikleri ham hallerindeki tapu bilgilerinden, gelmekte olup mevcut durumda geçerliliği kalmamış durumdadır. Hükümsüz durumda olan beyanın resen kaldırılması gerekli olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/120 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K."nun 28. Mad. şerhi. 15.05.2003/4405 yev. (Bu beyan taşınmazın hisseli mülkiyetli olması nedeni ile hisedarlar arasında ortaklığın giderilmesi adına açılan dava ile ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* T.C. Başbakanlık TOKİ lehine, 4650 sayılı kanunla Değişik 2942 sayılı kanun hükümlerine göre kamulaştırma şerhi. (13.04.2007 tarih/6539 yev.) (Bu beyan ilgili kamulaştırma işleminin süresi içinde yapılmamış olması nedeni ile hükümsüz durumda olup resen kaldırılması gerekli olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.maddesine göre belirtme. (14.04.2008 tarih/7223 yev.) (Bu beyan ilgili kamulaştırma işleminin süresi içinde yapılmamış olması nedeni ile hükümsüz durumda olup resen kaldırılması gerekli olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (13.08.2009 tarih/17329 yev.-TOKİ'nin 18944/1494045 Hissesi).(Bu beyan ana gayrimenkul üzerinden,parsellerin uygulama görmedikleri ham hallerindeki tapu bilgilerinden, gelmekte olup mevcut durumda geçerliliği kalmamış durumdadır. Hükümsüz durumda olan beyanın resen kaldırılması gerekli olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* İhtiyati Tedbir: KÜÇÜKÇEKMECE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/12/2014 tarih 2014/534 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (09/01/2015-824)

* İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/397 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: İSTANBUL 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/398 Esas sayılı yazısı ile NURETTİN VLOR a intikal işlemi için) (12/12/2016-43847)

Sinpaş G.Y.O. A.Ş. Hukuk Biriminden alınan bilgiye göre; 801 ada 19 parsel üzerindeki ihtiyati tedbir şerhinin, Sinpaş Yapı tarafından açılan Satış Vaadi sözleşmesi nedeni ile tapu iptali ve tescili davası dosyasına ilişkin tesis edilmiş olduğu, söz konusu davanın devam ettiği öğrenilmiştir. (Davacı taraf Sinpaş Yapı davalı taraf ise Süleyman Ali SEDES mirasçıları Seniye Ahu YAZICI ve Selime Ebru SEDES dir.) Bu kapsamda söz konusu takyidatın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan bilgiye göre taşınmazlar 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

Alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar;

800 Ada 5 Parsel; Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda (Dere güzergahında yer almakta olup İSKİ görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. (Parselde yapılaşma yapılmadan önce ilgili kurumun görüşünün alınması gerektiği yönünde bir belirtme olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

800 Ada 13 Parsel; "Sağlık Tesis Alanı"nda, Yolda, Refüj Alanında

801 ada 1 Parsel; Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda (Hava mania kriterlerinden dolayı maksimum bina yüksekliği ve kat adedi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nce tespit edilecek RS kotlarına göre belirlenecektir.) (Parselde yapılaşma yapılmadan önce ilgili kurumun görüşünün alınması ve belirlenecek kotların dikkate alınması gerektiği yönünde bir belirtme olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

801 ada 19 Parsel; Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda (Hava mania kriterlerinden dolayı maksimum bina yüksekliği ve kat adedi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nce tespit edilecek RS kotlarına göre belirlenecektir.) (Parselde yapılaşma yapılmadan önce ilgili kurumun görüşünün alınması ve belirlenecek kotların dikkate alınması gerektiği yönünde bir belirtme olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Taşınmazlara ait plan notları ekte sunulmuştur. Son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişikliklere bakıldığında plan notları dışında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür. Yapılan değişiklikler ekte yer alan plan notları içerisinde yer almaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller için hali hazırda onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

800 Ada 5 Parsel; üzerinde Halkalı Katı Atık Merkezi İdari Binası

800 Ada 13 Parsel; Boş

801 ada 1 Parsel; Üzerinde Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi

801 ada 19 Parsel; Yapı bulunmayıp bir kısmında seralar bulunmaktadır.

800 ada 5 parsel ve 801 ada 1 parsel üzerindeki yapılara ilişkin ruhsat proje bulunmamakta olup tesisin kaldırılmasından sonra planda belirtildiği şekilde inşaat yapılabilecektir. Söz konusu parseller üzerinde bulunan basit yapıların kamu kuruluşu tarafından kullanıldığı ve de metruk durumda ve ekonomik olarak değer taşımadığı gözlemlenmiş, yapılara ilişkin proje ve ruhsat bilgilerinin bulunmaması ile üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş olması da dikkate alınarak parsellerin niteliğinde de belirtilmiş olan arsa olarak değerlendirilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bu bağlamda taşınmazların üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde yer alan "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." hükmü çerçevesinde taşınmazların arsa olarak portföye bulunmasında sakınca bulunmadığı görüşü raporda 6.5.6. maddesinde belirtilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

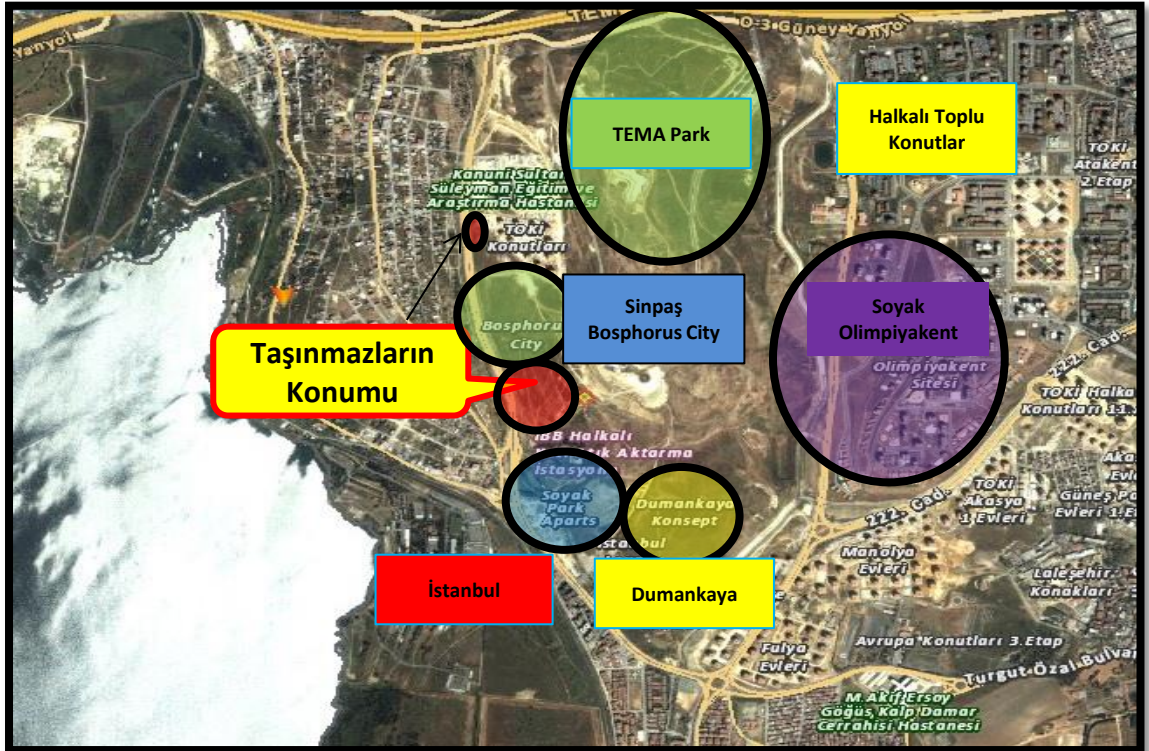
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi, 800 ada 5 parselde kain 1.000 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 800 ada 13 parselde kain 1.962,93 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 801 ada 1 parselde kain 12.000 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz ile 801 ada 19 parselde kain 37.115,55 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptirler.

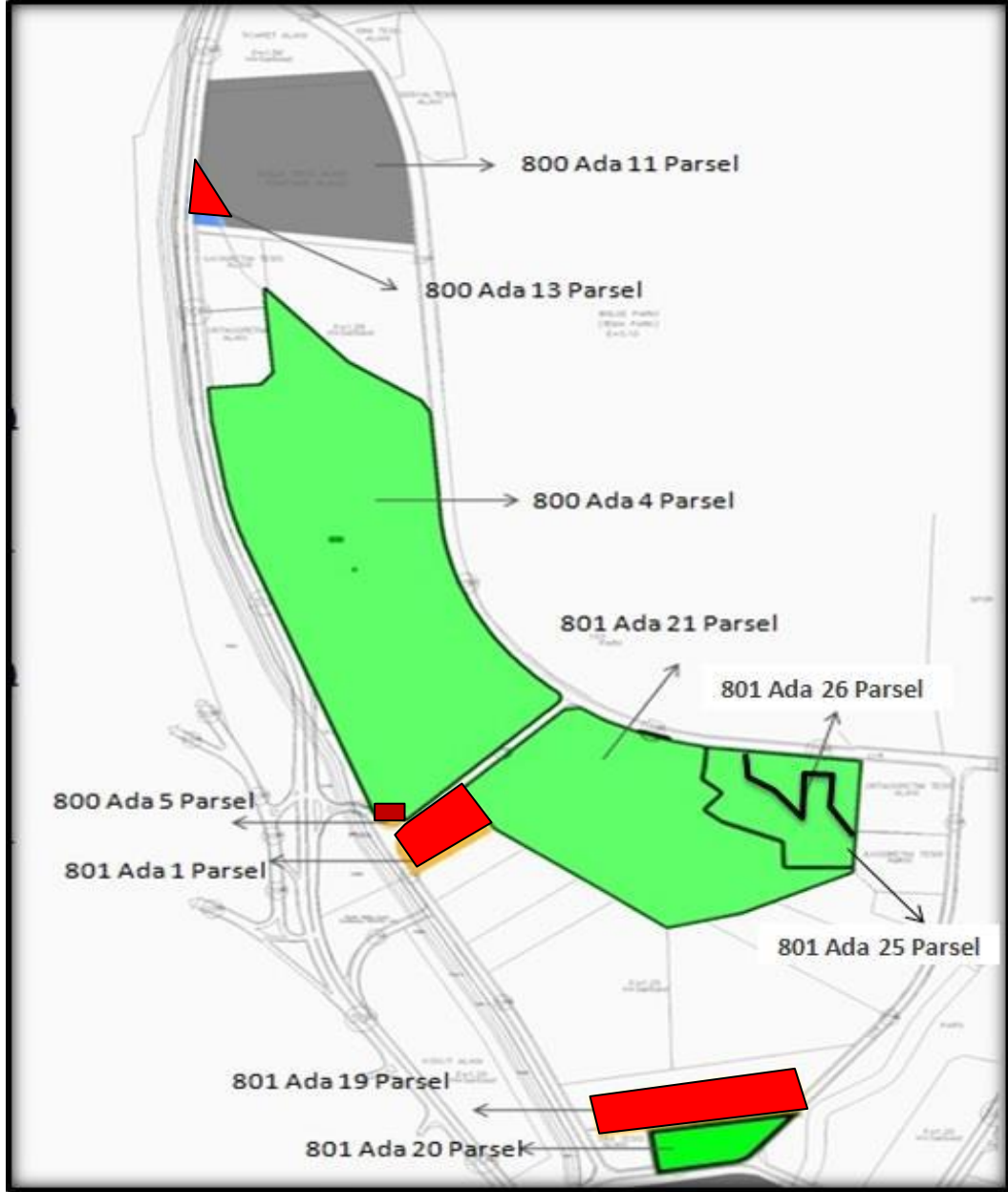
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Halkalı Bölgesi'nin 2. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Turgut Özal Bulvarının kuzeybatısında konumlandıkları. Araziler, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne gelmeden önce yer alan Sinpaş Bosphorus City projesinin kuzeyinde yer almaktadırlar. 800 ada 13 parsel; Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin bitişiğinde kuzey istikametinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede Sinpaş Bosphorus City, İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema ve Toki Konutları yer almaktadır. Tüm projeler prestijli, sosyal donatı içerikli olarak planlanmaktadır; Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdadır; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayoluna ve Mahmutbey kavşağına yakın konumludur.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Halkalı Toplu Konut Bölgesi' nde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Küçükçekmece Halkalı' da bulunan gayrimenkullerin, önemli lokasyonlara mesafesi ise Atatürk Havalimanı' na takribi 9 km., Taksim Meydanı' na takribi 25 km. dir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

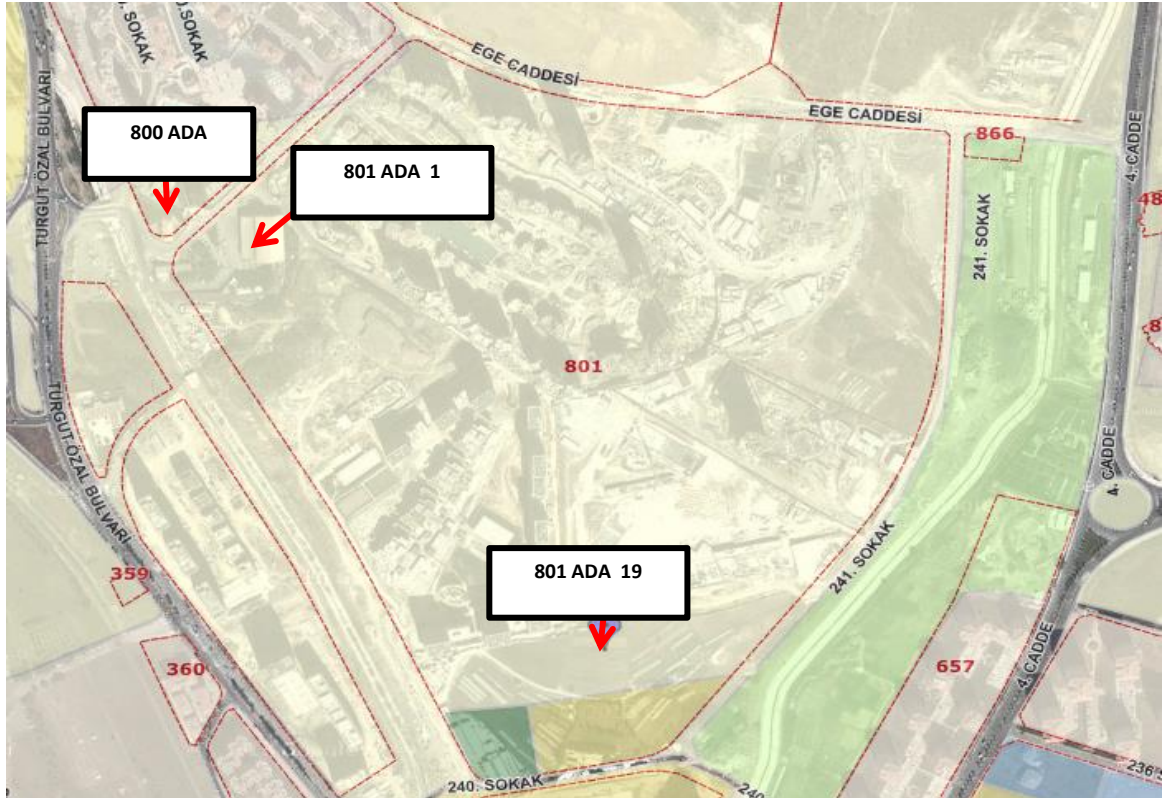
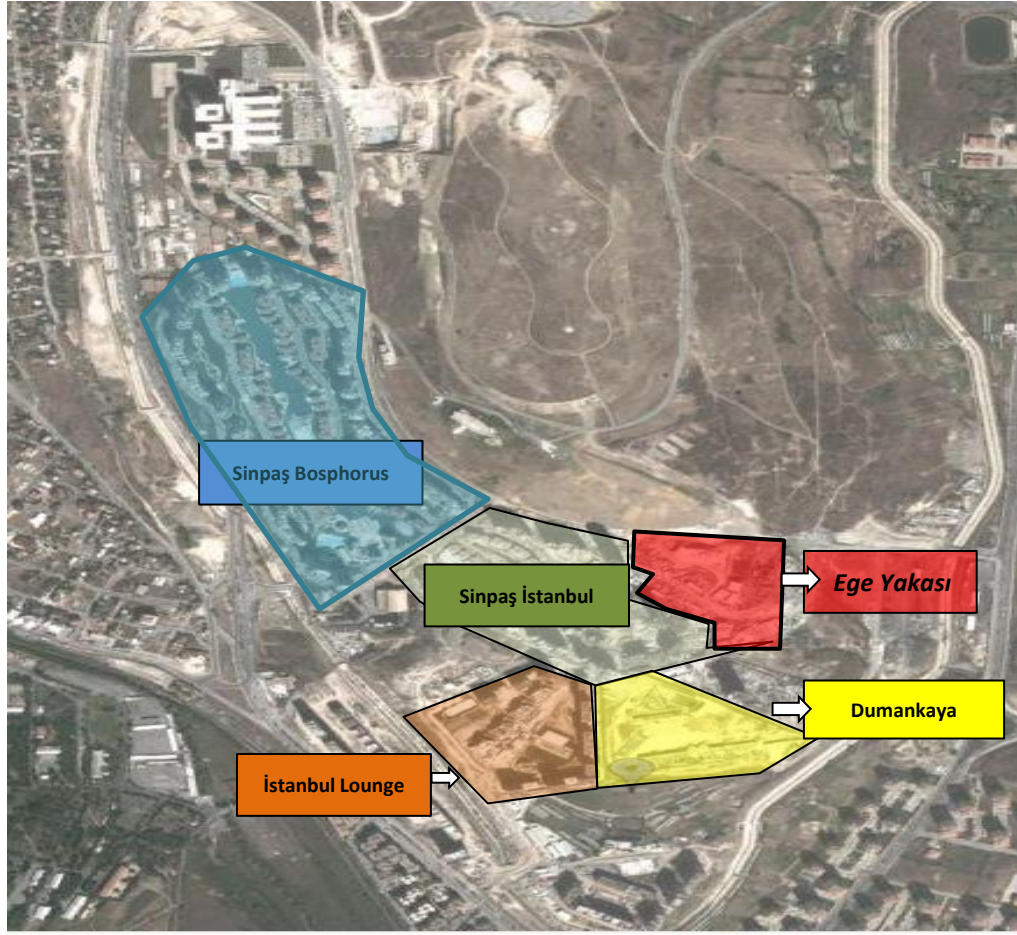
3.4.1 - Genel Özellikleri

800 Ada 5 Parsel: 1.000 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 156132/240000 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ye ait olup hisseye düşen alan 650,55 m² dir. Parsel üzerinde Halkalı Katı Atık Merkezi İdari Binası bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Bosphorus City projesi, diğer cephelerinde yollar bulunmakta olup köşe parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

800 Ada 13 Parsel: 1.962,93 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 155463/240000 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ait olup hisseye düşen alan 1.271,51 m² dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup çevresi yığma taş duvarla çevrilmiştir. Parselin kuzeyinde Halkalı Eğitim Araştırma Hastanesi, güneydoğusunda TOKİ Konutları, batısında İstanbul Caddesi, güneyinde Bosphorus City projesi bulunmaktadır. Geometrik form olarak üçgen formundadır.

801 ada 1 Parsel: 12.000 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 156132/240000 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ye ait olup hisseye düşen alan 7.806,60 m² dir. Üzerinde Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde imar yolu, güneyinde 801 ada 12 parsel, batısında İstanbul Caddesi, doğusunda İstanbul Sarayları projesi yer almaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

801 ada 19 Parsel: 37.115,55 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 196279/240000 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ye ait olup hisseye düşen alan 30.354,18 m² dir. Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde 801 ada 6 parsel (Dumankaya Konsept Projesi) ve 801 ada 9 parsel (İstanbul Lounge Projesi), güneyinde 801 ada 13 ve 20 parseller, batısında imar yolu doğusunda 241. Sokak yer almaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.



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, 14 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, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

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 - Küçükçekmece İlçesi

İstanbul İli'nin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli resmi gazetede yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir. İlçe'nin yüzölçümü Kadastrodan alınan kayıtlara göre 36.5 Km² .dir. Sahil uzunluğu 1.7 Km. dir. İl merkezine uzaklığı ise 23 Km.dir. Sınır komşuları güneyde Bakırköy, Marmara denizi, güneybatıda Avcılar, batıda Büyükçekmece ve Çatalca, kuzeyinde Başakşehir ve kuzeydoğuda Gaziosmanpaşa, doğuda Bahçelievler, Bağcılar İlçesidir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri Tabanına göre 350.389 erkek, 345.599 kişi kadın olmak üzere İlçe Nüfusu 695.988 kişidir.



İlçede faaliyet gösteren 10.000 civarında iş yeri mevcuttur. Bunlardan yaklaşık olarak 200 kadarı orta ve büyük işletmelerdir. Önemli bir kısmı 1.sınıf olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca işlem görmektedir. Tem Otoyolun Küçükçekmece'den geçmesi İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım olanaklarını artırmış, ulaşım süresinin kısalması sonucu ilçe ekonomik faaliyetler açısından önem kazanmaya başlamıştır.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini artırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir. 2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

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

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü 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.
- * Halkalı Toplu Konut Alanı içersindedirler.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumlandurlar.
- * Erişilebilirlikleri yüksektir.
- * Kesintileri yapılmış net imar parseli niteliğindedirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parseller, hisseli mülkiyet yapısına sahiptirler.

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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi, ve
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 EDO EMLAK

Tel 212 660 80 81

Yakın konumda bulunan E=2.00 konut imarlı olduğu belirtilen net 7.200 m² alanlı olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	7200 .-M ²	25.600.000 .-TL	3.556 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 REEL MAX EMLAK

Tel 0212 855 51 01

Yakın konumda bulunan E=2.00 ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen net 43.000 m² alanlı olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	43000 .-M ²	150.000.000 .-TL	3.488 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

3 REALTY WORLD EMLAK

Tel 0212 809 00 55

Yakın konumda bulunan E=2.00 ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen net 8.000 m² alanlı olduğu belirtilen arsadır.

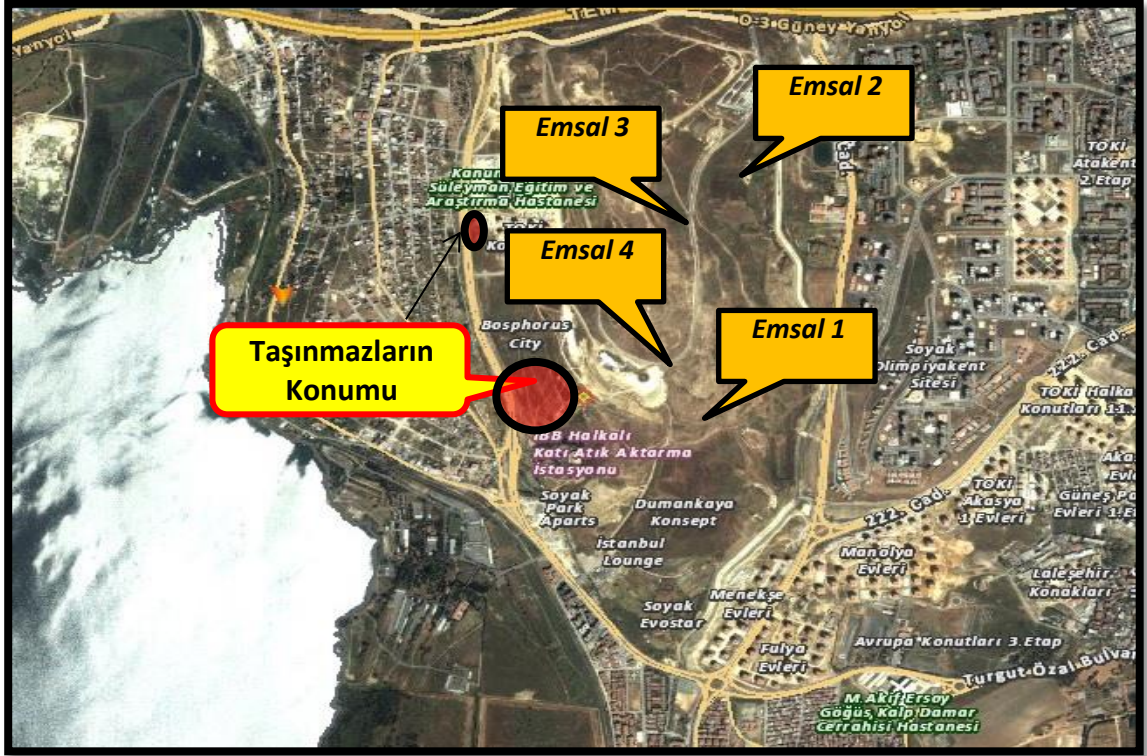
SATILIK	8000 .-M ²	26.000.000 .-TL	3.250 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 SİTE EMLAK

Tel 212 472 64 25

Yakın konumda bulunan E=2.00 ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen net 11.000 m² alanlı olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	11000 .-M ²	36.500.000 .-TL	3.318 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------



Konut Emsalleri

1 ÇEVREM EMLAK

Tel 0 212 599 45 46

Terrace Tema Evleri'nde bulunan 2+1 kullanımlı 105 m² alanlı olarak pazarlanan dairedir.

SATILIK	105 .-M ²	450.000 .-TL	4.286 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 EFOR EMLAK

Tel 0 212 424 00 38

Dumankaya Miks Evleri'nde bulunan 2+1 kullanımlı 95 m² alanlı olarak pazarlanan dairedir.

SATILIK	95 .-M ²	380.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 SARAY EMLAK

Tel 0 212 541 10 05

İstanbul Lounge-1 Sitesi'nde bulunan 2+1 kullanımlı 90 m² alanlı olarak pazarlanan dairedir.

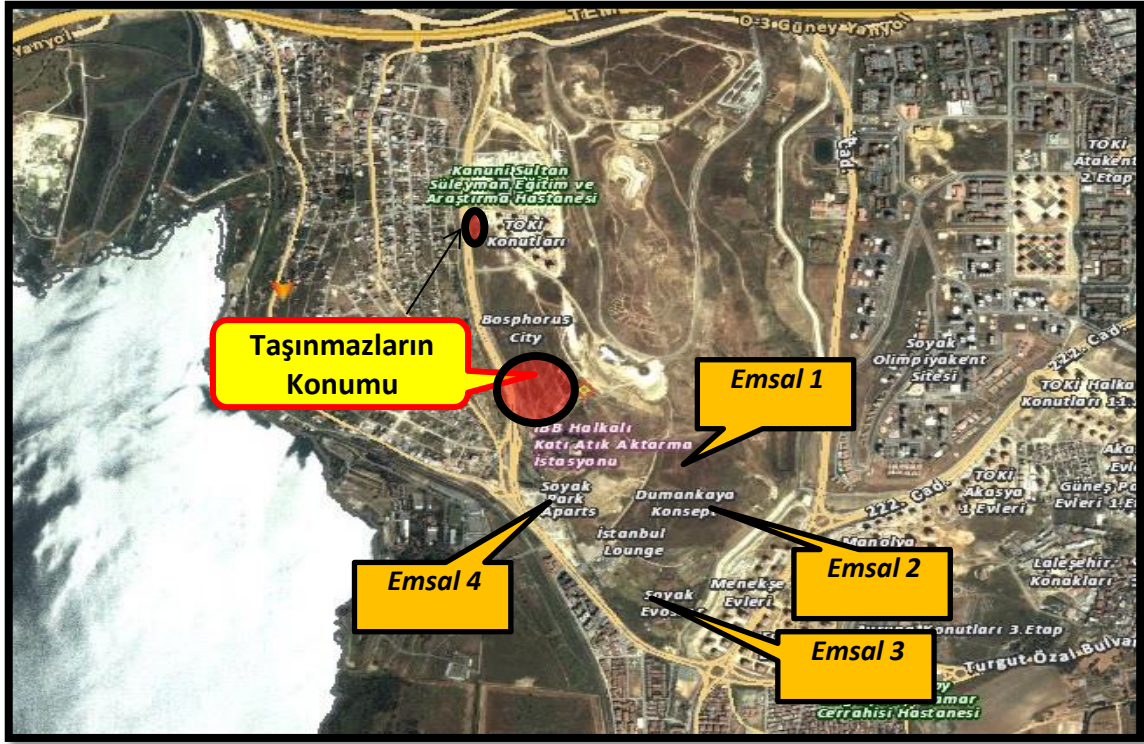
SATILIK	90 .-M ²	380.000 .-TL	4.222 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

4 SARAY EMLAK

Tel 0 212 541 10 05

Soyak Evostar Sitesi'nde bulunan 2+1 kullanımlı 85 m² alanlı olarak pazarlanan dairedir.

SATILIK	85 .-M ²	360.000 .-TL	4.235 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Arsa emsalleri incelendiğinde, emsallerde yapılaşma haklarının değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha yüksek olduğu görülmektedir. Emsal=2 olan arsalarda istenilen birim m² değerlerinin 3.000.-TL/m²-3.600.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma hakkı, konumu vb. özellikleri dikkate alındığında bölgede benzer nitelikteki 1/1 tam hisseli arsa birim m² değerlerinin 1.500-2.000 TL/m² aralığında olabileceği görüşleri alınmıştır. Aşağıdaki arsa karşılaştırma tablosunda, örnekleme olarak 1000 m² lik hisseli mülkiyetli Emsal 1,25 konut imarlı parsel baz alınmıştır. 801 ada 1 ve 19 parsellerin imar koşulları benzer olup, kullanım alanı, parsel geometrisi, proje geliştirilebilirlik gibi özellikler dikkate alınarak 801 ada 1 ve 19 parselin şerefiyesinin daha yüksek olacağı kanaatine varılmıştır. Değer takdir edilirken 800 ada 5 parsel için hesaplanan birim m² değeri baz alınmıştır.

800 ada 13 parsel için kamulaştırılacak olan Sağlık Tesisi Alanında yer almakta olup Turgut Özal Caddesi'ne cephelidir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri, bölgedeki konut arsaları değerleri ve piyasada satılabilecek değerleri araştırılmıştır.

Turgut Özal Caddesi'nin 2017 yılı rayiç bedeli 1.681,84.-TL/m² olduğu bilgisi şifahen edinilmiştir. 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 parsel ile ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır. Rayiç bedelin %50'sinin (~840.-TL/m²) takdir edilmesinin uygun olacağı öngörülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - 800 ADA 5 PARSEL - (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		25.600.000	26.000.000	36.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.000,00	7.200	8.000	11.000
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		3.556	3.250	3.318
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ 10%	ORTA İYİ 10%	ORTA İYİ 10%
İMAR KOŞULLARI	E=1,25 , KONUT	E=2.00	E=2.00	E=2.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -35%	ÇOK İYİ -35%	ÇOK İYİ -35%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -20%	İYİ -20%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-60%	-60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.350	1.422	1.300	1.327

4 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
800	5	1.000,00	1.350	1.350.000,00	377.263,58
800	13	1.962,93	840	1.648.861,20	460.781,69
801	1	12.000,00	1.380	16.560.000,00	4.627.766,60
801	19	37.115,55	1.400	51.961.770,00	14.520.950,70
TOPLAM DEĞER (.-TL)				71.520.631,20	19.986.762,58
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				71.520.640,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				19.986.800,00	

4 ADET ARSADA SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU								
Ada	Parsel	Alanı (m²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi			Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m²)	Birim M² Değeri (TL/m²)	Sinpaş GYO A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (TL)
800	5	1.000,00m²	156132	/	240000	650,55m²	1.350 TL/m²	878.243 TL
800	13	1.962,93m²	155463	/	240000	1.271,51m²	840 TL/m²	1.068.070 TL
801	1	12.000,00m²	156132	/	240000	7.806,60m²	1.380 TL/m²	10.773.108 TL
801	19	37.115,55m²	196279	/	240000	30.354,18m²	1.400 TL/m²	42.495.851 TL
TOPLAM						40.082,84m²		55.215.272 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-TL)								55.215.000 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-USD)								15.430.080 USD

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 800 ada 5 parsel ve 801 ada 1 parsel üzerinde İBB Atık arıtma merkezi ve idari binası bulunmaktadır. Binalara ait ruhsat/proje vb. yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu parseller üzerinde bulunan binaların basit yapıların kamu kuruluşu tarafından kullanıldığı ve de metruk durumda ve ekonomik olarak değer taşımadığı gözlemlenmiş, olması nedeni ile değerleme dikkate alınmamışlardır. Bu nedenlerle değerleme konusu parseller için Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır.

800 ada 13 parsel için kamulaştırılacak olan Sağlık Tesisi Alanında yer alması nedeni ile konut imarlı parsellerden daha düşük değere sahip olacağı öngörülerek 840 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Kamusal alanlarla ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. 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 parsel ile ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

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 oranları 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 ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Parsellerin üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş olması, hisseli mülkiyet olması vb. koşullar değerlendirilerek risk primi % 3,18 olarak öngörülmüştür.

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

$$\begin{aligned} & \% 10,32 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,18 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 13,5 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %13,5 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 800 ada 5 parsel, 801 ada 1 parsel ve 801 ada 19 parsellerin toplam alanı 50.115,55 m²'dir. Emsal=1.25 kullanılarak, üzerine yönetmelikten kazanılacak emsal hakkının %20'si kadar satılabilir alan eklenmesi sonucu, parseller üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 75.173,33 m² olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %30' unun , 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.300.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

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.

NAKİT AKIŞI

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI					
Yatırım Süresi	3 yıl				
Arsa Alanı	50.115,55m ²	Emsal / KAKS	1,25		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	62.644,44m ²	Konut Alanı		Ticaret Alanı	
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı	20%	100%		0%	
Satışa Esas İnşaat Alanı	75.173,33m ²	75.173,33m ²		0,00m ²	
		2017-2018	2018-2019	2019-2020	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		22.552	30.069	22.552	75.173
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.300	4.730	5.203	
Satış Geliri (Konut)		96.973.589	142.227.931	117.338.043	
Satış Gelirleri (Toplam)		96.973.589 TL	142.227.931 TL	117.338.043 TL	356.539.563 TL
Nakit Akım		96.973.589 TL	142.227.931 TL	117.338.043 TL	356.539.563 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		280.986.628 TL	276.096.560 TL	271.345.955 TL	
İNDİRGEME ORANI		12,50%	13,50%	14,50%	

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %13,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda **276.096.560- TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karışılığı oranının % 40 ila % 50 civarında bu duruma istinaden hasılat paylaşım oranının %30 ila %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	276.096.560 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	77.156.427 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	276.096.560 .-TL
Hasılat Payı Oranı	30%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	82.828.968 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	23.146.928 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	70.404.623 .-TL
Toplam Arsa Alanı	50.115,55 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.404,85 .-TL

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 4 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
800	5	1.000,00	1.404,85	1.404.845,85	392.590,50
800	13	1.962,93	850,00	1.668.490,50	466.267,19
801	1	12.000,00	1.404,85	16.858.150,26	4.711.086,03
801	19	37.115,55	1.404,85	52.141.626,56	14.571.212,43
TOPLAM DEĞER (.-TL)				72.073.113,18	20.141.156,15
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				72.074.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				20.142.000,00	

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 4 ADET ARSADA SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU								
	Parsel	Alanı (m²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi			Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m²)	Birim M² Değeri (TL/m²)	Sinpaş GYO A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (TL)
800	5	1.000,00m²	156132	/	240000	650,55m²	1.405 TL/m²	913.922 TL
800	13	1.962,93m²	155463	/	240000	1.271,51m²	850 TL/m²	1.080.786 TL
801	1	12.000,00m²	156132	/	240000	7.806,60m²	1.405 TL/m²	10.967.070 TL
801	19	37.115,55m²	196279	/	240000	30.354,18m²	1.405 TL/m²	42.642.943 TL
TOPLAM						40.082,84m²		55.604.721 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-TL)								55.605.000 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-USD)								15.539.068 USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, 800 ada 5 parsel, 801 ada 1 parsel ve 801 ada 19 parsel için mevcut imar planı dahilinde Konut olarak kullanılması, 800 ada 13 parselin Sağlık Tesisi Alanı olarak kamulaştırılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan parsellerin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;**

4 ADET ARSANIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	71.520.640,00
4 ADET ARSADA SİMPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	55.215.000,00

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

4 ADET ARSANIN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	72.074.000,00
4 ADET ARSADA SİMPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	55.605.000,00

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

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.

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, 800 ada 5 parsel ve 801 ada 1 parsel üzerinde İBB Atık arıtma merkezi ve idari binası bulunmaktadır. Binalara ait ruhsat/proje vb. yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu parseller üzerinde bulunan binaların basit yapıların kamu kuruluşu tarafından kullanıldığı ve de metruk durumda ve ekonomik olarak değer taşımadığı gözlemlenmiş, olması nedeni ile değerlendirme dikkate alınmamışlardır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya 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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.” denilmektedir.

Bahsi geçen 4 adet parselin tapudaki niteliği yine “arsa” şeklindedir. Ancak bu parseller hisseli mülkiyet yapısına sahip olup, Sinpaş GYO A.Ş. dışında çok sayıda hissedar bulunmaktadır. Söz konusu parsellerden iki adedi üzerinde yer alan Halkalı Katı Atık Merkezi İdari Binası ile Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi belediye tarafından kullanılmakta olup, geçmiş yıllarda parselasyon planının bu tesisler dikkate alınmadan yapılmış olması nedeniyle bu tesisler Sinpaş GYO A.Ş.'nin de hissedar olduğu bu dört adet parselde tecavüz eder duruma gelmiştir. Bu binalar Sinpaş GYO A.Ş.'nin tasarrufunda değildir. Sinpaş GYO A.Ş.'nin bu binalara ilişkin herhangi bir kullanımı ya da gelir getirici faaliyeti bulunmamaktadır. Ayrıca parsellerden bir tanesi üzerinde yer alan seralar da parsellerin diğer hissedarları tarafından kurulmuş olup, bunlarla ilgili olarak Sinpaş GYO A.Ş.'nin herhangi bir tasarrufu, kullanımı veya elde ettiği gelir olmadığı belirtilmiştir. Bu çerçevede söz konusu parsellerde Sinpaş GYO A.Ş.'nin payına düşen hisselerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olduğu düşünülmektedir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” 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 portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğin 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.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazların “Arsa” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, parsellerin mevcut imar durumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların **Sinpaş GYO A.Ş.'ne ait hisselerinin** 02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

55.215.000

.-TL

(Elli Beş Milyon İki Yüz On Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

65.153.700 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

4 ADET ARSADA SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU								
Ada	Parsel	Alanı (m²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi			Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m²)	Birim M² Değeri (TL/m²)	Sinpaş GYO A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (TL)
800	5	1.000,00m²	156132	/	240000	650,55m²	1.350 TL/m²	878.243 TL
800	13	1.962,93m²	155463	/	240000	1.271,51m²	840 TL/m²	1.068.070 TL
801	1	12.000,00m²	156132	/	240000	7.806,60m²	1.380 TL/m²	10.773.108 TL
801	19	37.115,55m²	196279	/	240000	30.354,18m²	1.400 TL/m²	42.495.851 TL

TAŞINMAZLARIN SİMPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
55.215.000	15.430.080	13.115.513	65.153.700 TL

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

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

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

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, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.