

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL 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
RAPOR NO	SNP-1707009
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ (METRO LİFE PROJESİ GELİŞTİRİLECEĞİ ARSA)
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMANGAZİ MAH. EBUBEKİR CD. NO:14 SANCAKTEPE/İSTANBUL UAVT: 2196419911
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) 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 (Piyasa) 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 (Piyasa) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 -** Fotoğraflar
Ek 2 - Tapu suretleri (kopya)
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 6 - KAP Bildirimi
Ek 7 - İNA (İndirgenmiş Nakit Akımları) Tablosu

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 gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını 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 1 adet imalethane ve müştemilatı olan arsa nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve 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 1 adet imalathane ve müştemilatı olan arsa nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor 02.10.2017 tarih ve SNP-1707009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet Özgün HERGÜL ve Eren KURT 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 daha önce şirketimiz tarafından aşağıda bilgileri verilen rapor düzenlenmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1608003	SNP-1611006	
Rapor Tarihi	25.08.2016	15.12.2016	
Rapor Konusu	1 ADET İMALETHANE VE MÜŞTEMİLATİ OLAN ARSA DEĞER TESPİTİ	1 ADET İMALETHANE VE MÜŞTEMİLATİ OLAN ARSA DEĞER TESPİTİ	
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Eren KURT	Onur BÜYÜK- Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	75.000.000	75.850.000	

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

TAPU KAYITLARI	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SANCAKTEPE
Bucağı	:
Mahallesi	: SAMANDIRA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: ÇUKUR ALÇAĞI
Pafta No	: G22A05B1C G22A05B1D
Ada No	:
Parsel No	: 1991
Alanı	: 18.962,47 m ²
Vasfı	: İMALETHANE VE MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: SAMANDIRA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)*
Yevmiye No	: 31890 - 31999
Cilt No	: 275
Sayfa No	: 27443
Tapu Tarihi	: 30.12.2016

*Samandira Mobilya San ve Tic. A.Ş'nin hisselerinin tamamı 26/09/2016 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından satın alınmıştır. (KAP Bildirimi eklerde 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 belgeler ekte sunulmaktadır. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler hanesinde

***Tedaş Genel Müdürlüğü Lehine 34,65 M2 Lik Kısımda Trafo Yeri 47,95 Kısımda Kablo Geçiş Yeri Olmak Üzere Toplam 82,60 M2 Lik Kısımda Kira Şerhi: 09/10/1997 Yev: 3698** (Söz konusu şerh kurumun rutin uygulaması niteliğinde olup parsel üzerindeki trafo yeri ve kablo geçiş yeri için yapılan uygulamayı ifade etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

Beyanlar hanesinde

***Ebubekir Caddesi no:14 deki yapı 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.04.2017 Yev: 8391**

(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği MADDE 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"r) 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."denmekte olup parsel üzerinde yer alan gelir getirmeyen ve riskli yapı şerhi alınmış yapı değerlemede dikkate alınmamıştır. Tebliğde belirtildiği üzere durumun kurula beyan edilmesi gerekmektedir.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

Ürosan Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. olan, tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sebebi 18.09.2014 tarih 18302 yev. no ile Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. değişikliği bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın maliki olarak görülen Samandıra Mobilya San. ve Tic. A.Ş'nin hisselerinin tamamı 26/09/2016 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından satın alınmıştır. 30.12.2016 tarihinde parsel numarası 272 iken parselin yola, parka terki, tevhid ve ihdas işlemlerinden dolayı parsel numarası 1991 olarak tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmış olan 04.01.2017 tarih 1339855 - 121 sayılı belgeye istinaden ;

G22A05B1C-G22A05B1D pafta 1991 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut" (T+K4) Alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları plan notlarında verilmiştir. T+K4 Alanlarında; Max.TAKS=0.50, max. KAKS= 1.65, max.h=6 kat (18.50 m.), min bina cephesi 6 m. , min. bina derinliği 7 m., maksimum bina cephesi 50 m.olarak belirtilmiştir.

Parsel net olup, alınan imar durumu yazısında; sosyal ve teknik donatı alanı için ayrılan alanların ilçe belediyesinin talebi üzerine parsel sahibi tarafından rızaen bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi durumunda brüt parsel alanının %40'ının üstünde kalan kısımları inşaat emsaline dahil edilir. (madde 31)

(Dosyasında yapılan inceleme neticesinde şu bilgilere ulaşılmıştır: Parselin kök parsel hali 36.880 m² ve yoldan ihdas edilen alan 502,20 m²'dir. 37.382 m² alan üzerinden %60 oranında emsale tabi olduğu bilgisi alınmıştır.)

Plan Notları:

T+K4 Alanlarında;

Bu alanda Max.TAKS=0.50, max. KAKS= 1.65, max.h=6 kat (18.50 m.), min bina cephesi 6 m. , min. bina derinliği 7 m., maksimum bina cephesi 50 m.

Planda; Konut ve Ticaret + Konut fonksiyonundaki yapı adalarında, üzerinde ruhsatlı veya plana göre ruhsat alabilecek (KAKS değerini sağlıyorsa) yapılar bulunan parsellerde imar planı daha fazla kat adedi veya inşaat alanı getirmişse, yol ve komşu parselde tecavüzlü olmamak kaydıyla, çekme mesafelerini Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine " uyulacaktır. Mania Planı kapsamında kalan yapılaşmalar ile ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölümsayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkımlar emsal haricidir. 22.08.2010 T.T.

Parsel büyüklüğü 5000 m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir.

Ticaret + Konut alanları içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile katlı otopark, iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, otel v.b. konaklama tesisi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

Plan lejantında Konut, Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Sosyal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın imar planı bilgilerinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın imar dosyası incelemesi Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde dijital sistemde taranmış belgeler vasıtası ile yapılmıştır. Parsel üzerinde yapılacak projeye ilişkin başvuruların yapıldığı, ruhsat almak için gerekli evrakların düzenlendiği görülmüş olup belediye yetkililerinden alınan bilgiye göre proje onay ve ruhsat onay süreçleri devam etmekte olduğu görülmüştür. Parsel üzerindeki riskli yapı ilan edilmiş bina henüz yıkılmamıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde yapılacak projeye ilişkin başvuruların yapıldığı, ruhsat almak için gerekli evrakların düzenlendiği görülmüş olup belediye yetkililerinden alınan bilgiye göre proje onay ve ruhsat onay süreçleri devam etmekte olduğu görülmüştür. İnşaat çalışmalarına henüz başlanmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ruhsat alınmamış olması nedeni ile yapı denetim bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Ebubekir Caddesi'nde cepheli 14 kapı numaralı " İmalathene ve Müştemilatı olan Arsa" nitelikli 18.962,47 m² yüzölçümlü 0 ada 1991 parsel üzerindeki Metro Life isimli projenin geliştirileceği yerdir.

Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklinde, topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir. Parsel çevresi beton duvar ve demir korkuluklar ile çevrili olup parsel üzerinde riskli bina şerhi bulunan eski fabrika binası yıkıntıları ve bina oturumu dışında kalan alanlarında, parke taş, çim ve bakımsız otlar ile kaplıdır. Parsel içinde 1 adet trafo binası ve eski fabrikaya ait 1 adet bekçi kulubesi de mevcuttur.

Söz konusu parsel üzerine Metro Life isimli projenin inşa edileceği bilgisi alınmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

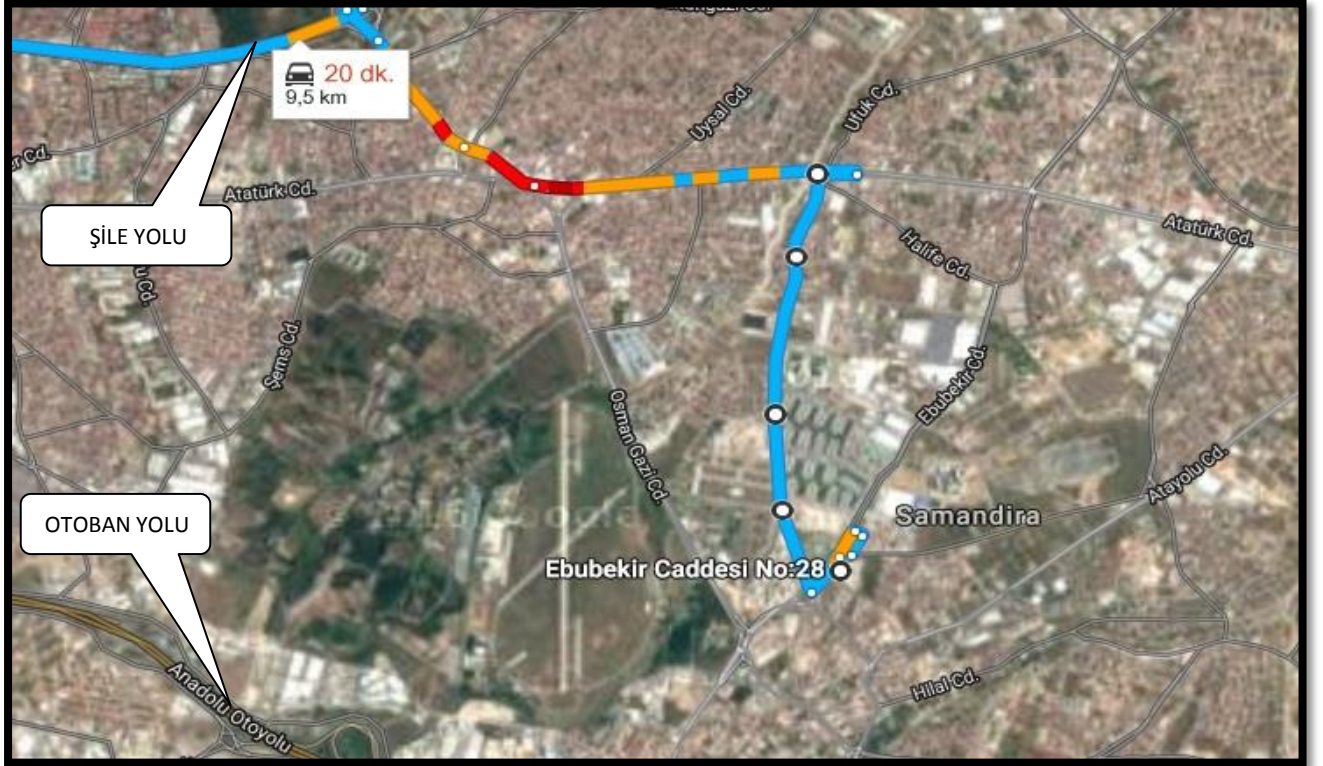
Taşınmaz Ebubekir Caddesi üzerinde yer almakta olup, taşınmaz köşe konumunda yer almaktadır. Batısında Ebubekir Caddesi, Kuzeyinde Alparslan Caddesi, Güneyinde Osmanpaşa Caddesi, Doğusunda da park alanı gözükmektedir. Bu alanda fabrikanın mevcutta bahçesi olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Sinpaş Ege Boyu projesi, Ağaoğlu My Village projesi, Elysium projesi, Sinpaş Lagün projesi, Sinpaş Köyceğiz projesi, Sinpaş Kelebekia projesi bulunmaktadır. İnşaatı yeni tamamlanan Sancaktepe belediyesi binasında taşınmazın yanında yer alıp, belediye binası önünde meydan şeklinde projelendirilmiş olup, meydana yakın konumda metro projesinin olacağı bilgisi de öğrenilmiştir. Bölgeye yapılması planlanan Sancaktepe Şehir Hastanesi gayrimenkul fiyatlarını olumlu yönde etkilemiş durumdadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Atatürk Caddesi üzerinden Sevenler Caddesi aracılığı Ebubekir Caddesi ile ulaşım sağlanabilmektedir. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; G22A05B1C - G22A05B1D pafta, 0 ada, 1991 parsel numarasında kayıtlı, 18.962,47 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan (tapuda imalethane ve müştemilatı olan arsa tescilli) "Sinpaş Metro Life" olarak isimlendirilen projedir. Tarafımızca incelenen tasarım Proje kapsamında 7 adet blok da 554 adet konut 64 adet ticaret üniteleri olmak üzere toplam 618 adet ünite bulunmaktadır. Projede ticaret üniteleri G blok da yer almakta olup, diğer bloklar konut ünitelerinden oluşmaktadır. Ruhsat aşamasında söz konusu blok sayıları ve alanlar değişebilecektir.

Mevcut da parsel üzerinde riskli yapı ilan edilmiş eski fabrikaya ait yıkıntılar yer almakta olup, bu yapının riskli yapı olması ve yıkılacak olması, her hangibir gelir getirici nitelikte olmaması, ayrıca yeni yapılacak projenin yapı ruhsatlarının alınmış olması nedeni mevcuttaki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Yapılacak Metro life projesinde yer alan bloklar ile ilgili olarak inşaat alanları aşağıda tabloda belirtilmiştir.

BLOK	Bağımsız Bölümlerin Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	7.738,90	3.058,27	10.797,17
B	7.869,84	3.621,46	11.491,30
C	8.089,25	2.996,45	11.085,70
D	4.580,61	2.045,43	6.626,04
E	5.299,07	2.542,01	7.841,08
F	7.954,05	3.384,32	11.338,37
G	28.633,51	45.982,98	74.616,49
TOPLAM	70.165,23	63.630,92	133.796,15

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yapılacak olan Metro life projesi ile ilgili olarak fiziki olarak inşaat çalışmalarına başlanmamıştır. Yakın zamanda inşaatına başlanacağı bilgisi alınmıştır.

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.



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 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

2010 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sonuçlarına göre İlçenin nüfusu 256.442' dir. Bu veriye göre, İstanbul'da km²'ye 2.427 kişi düşerken, ilçede km²'ye 4.144 kişi düşmektedir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerindedir.

İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın 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 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

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü, Sancaktepe 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

- * Ana yollar ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Köşe konumda yer alıp, ana arter üzerindedir.
- * Çevresinde sosyal donatılı korunaklı projeler yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaat çalışmalarına henüz başlanmamıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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 değerlemesi 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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parselin arsa değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, ve
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 BASINDAN

Tel 0216 622 50 59

Taşınmazın çok yakınında Osmangazi Caddesi üzerinde yer alan net 17.518,17 m², Emsal:1.65, taks:0.50 Konut+Ticaret (T+K4) alanında kalan arsayı 2016 yılı sonunda Vakıf GYO 62.500.000.+KDV'ye satın almıştır.

SATILIK	17518 .-M ²	62.500.000 .-TL	3.568 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 KALENDER EMLAK

Tel 0216 622 50 59

Taşınmazın yakınında Necip Fazıl Caddesi üzerinde yer alan, konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre içeride yer alan, içinde ülker deposu olarak kullanılan brüt 11.842,96 m², neti de yaklaşık 7.000 m² olduğu bilgisi alınan yapılaşma koşulları Emsal:1.10, taks:0.50 Konut+Ticaret (T+K1) alanında kalan arsa 20.000.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	7000 .-M ²	20.000.000 .-TL	2.857 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 COLDWELL BANKER ERKAY GAYRİMENKUL

Tel 0216 641 94 94

Taşınmazın yakınında Hızır Caddesi üzerinde yer alan, konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre içeride yer alan, boş durumda net olan 1.272 m², Emsal:0.90, taks:0.40 Konut alanında kalan arsa 3.500.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	1272 .-M ²	3.500.000 .-TL	2.752 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 YUVA GRUP GAYRİMENKUL

Tel 0216 499 94 14

Yetkili kişiden alınan bilgiye göre bölgede ortalama kat karşılığı oranlarının % 45- %50 civarında olduğu, kurumsal firmaların %30-40 civarında oranlarla aldığı görüşü alınmıştır.

5 BÖLGE GAYRİMENKUL

Tel 0216 561 34 55

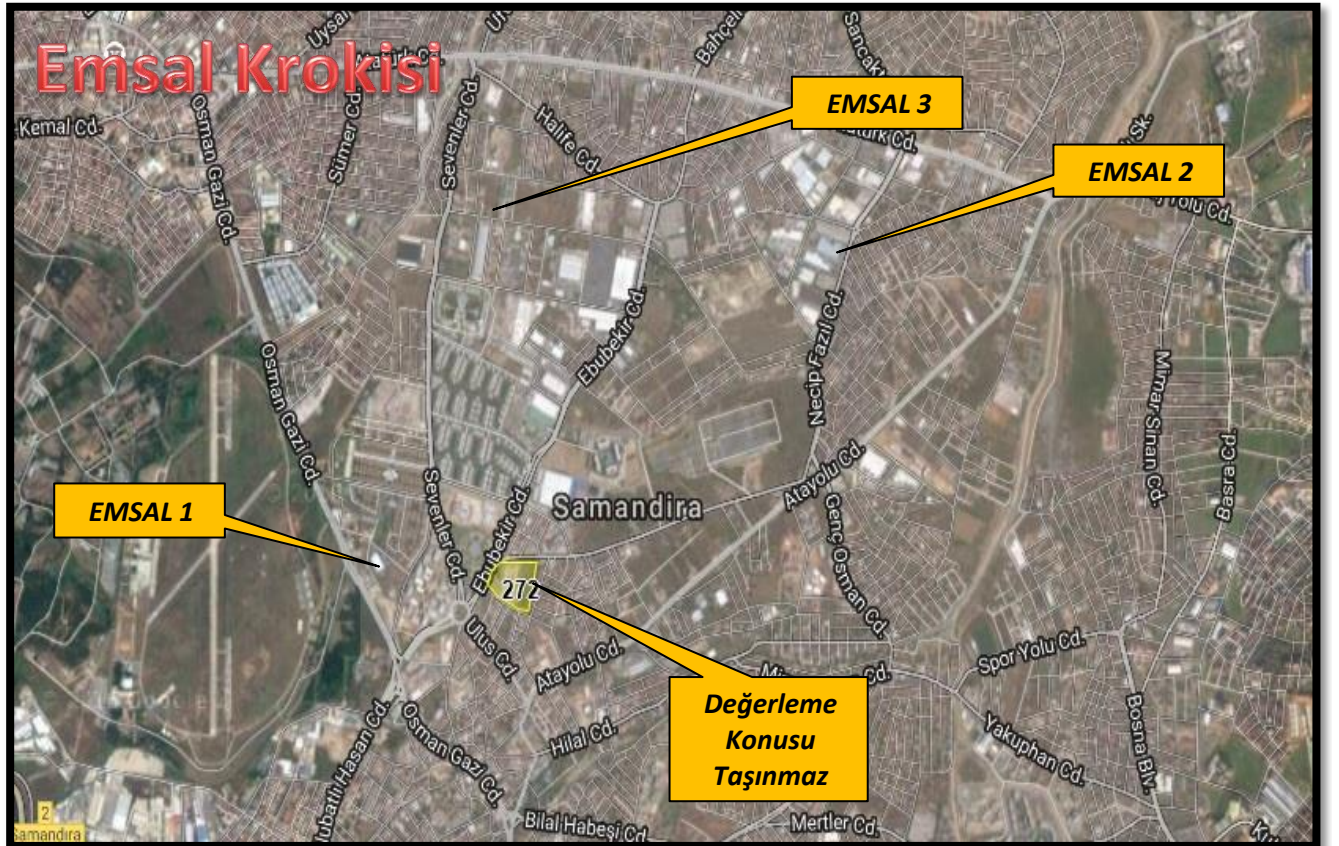
Bölgede bulunan emlakçıdan alınan bilgiye göre, otobana cepheli konumda Konut+Ticaret (T+K2) imarlı arsa için 2016 yıl içinde Sur Yapı firması tarafından %35 oranında hasılat paylaşımı oranı verdiği bilgisi alınmıştır. (Lavender projesinin geliştirildiği yer)

6 HATİPOĞLU GAYRİMENKUL

Tel 0216 450 60 51

Taşınmazın yakınında yer alan, ancak lokasyon olarak daha iç kısımda bulunan, net 29.000 m², Emsal:1.65, ticaret+konut alanında kalan arsa 30.000.000.-USD pazarlanmaktadır.(Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların dolar kuru üzerinden satılmakta olduğu bölge genelinde dolar kur sabitinin 3.20 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.)

SATILIK	29000 .-M ²	96.000.000 .-TL	3.310 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------



Ticari Emsaller

1 PROJE GAYRİMENKUL

Tel 0533 648 34 13

Değerleme konusu taşınmazın sırasında belediye binası karşısında 2 katlı depolu 130 m² kullanımlı dükkan kiralıktır. (giriş 65 m², depo 65 m²)

KİRALIK	130 .-M ²	6.500 .-TL	50 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

2 PROJE GAYRİMENKUL

Tel 0533 720 11 33

Taşınmazın yakınında Sevenler caddesi üzerinde konumlu giriş dükkanıdır.

SATILIK	60 .-M ²	785.000 .-TL	13.083 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

3 OZC YAPI EMLAK

Tel 0 216 611 58 93

Taşınmazın yakınında bir arka cadde paralelinde bulunan giriş dükkanıdır.

SATILIK	170 .-M ²	850.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 SAHİBİNDEN

Tel 0 216 311 30 20

Değerleme konusu taşınmazın yakınında sokak içinde konumlu 2 katlı depolu 140 m² kullanımlı dükkan kiralıktır. (giriş 70 m², depo 70 m²)

SATILIK	140 .-M ²	400.000 .-TL	2.857 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 TURYAP SANCAKTEPE

Tel 0 216 622 19 30

Belediye binasının karşısında Begüm sokak üzerinde 2 katlı 250 m² dükkan satılıktır. Deposu 125 m², giriş 125 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	250 .-M ²	1.825.000 .-TL	7.300 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 TURYAP SANCAKTEPE

Tel 0 216 622 19 30

Belediye binasının karşısında Begüm sokak üzerinde 2 katlı 250 m² dükkan kiralıktır. Deposu 125 m², giriş 125 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	250 .-M ²	9.000 .-TL	36 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

7 REM2 GAYRİMENKUL

Tel 0 216 621 51 51

Değerleme konusu taşınmazın sırasında belediye binası karşısında giriş katından oluşan dükkan kiralıktır.

KİRALIK	60 .-M ²	4.000 .-TL	67 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

8 EMİR GAYRİMENKUL

Tel 0 216 311 06 76

Değerleme konusu taşınmazın yakınında sokak içinde konumlu 2 katlı depolu 200 m² kullanımlı dükkan kiralıktır. (giriş 100 m², depo 100 m²)

SATILIK	200 .-M ²	550.000 .-TL	2.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

9 TURYAP SANCAKTEPE

Tel 0 216 622 19 30

Değerleme konusu taşınmazın yakınında sokak içinde konumlu 2 katlı depolu 130 m² kullanımlı dükkan kiralıktır. (giriş 65 m², depo 65 m²)

SATILIK	130 .-M ²	760.000 .-TL	5.846 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 UĞUR YAPI GAYRİMENKUL

Tel 0 535 929 24 77

Değerleme konusu taşınmazın yakınında cadde üzerinde konumlu giriş dükkan kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	3.000 .-TL	30 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

Konut Emsaller**1 SEEWORLD GAYRİMENKUL**

Tel 0 216 939 94 74

Ege boyu projesinde 5. katta 78 m² brüt kullanımlı 1+1 dairedir.

SATILIK	78 .-M ²	340.000 .-TL	4.359 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 REXART GAYRİMENKUL

Tel 0 216 641 10 41

Ege boyu projesinde 2. katta bulunan 125 m² brüt kullanımlı 2+1 dairedir.

SATILIK	125 .-M ²	505.000 .-TL	4.040 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 REALTY WORD GARANTİ GAYRİMENKUL

Tel 0 541 621 96 22

Lagün projesinde 3. katında bulunan dubleks 300 m² brüt kullanım alanlı 4+1 dairedir.

SATILIK	260 .-M ²	1.270.000 .-TL	4.885 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 SEEWORLD GAYRİMENKUL

Tel 0 216 939 94 74

Lagün projesinde bulunan 320 m² brüt kullanım alanlı 5+1 villadır. Müstakil havuzu bulunmaktadır.

SATILIK	320 .-M ²	2.450.000 .-TL	7.656 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 NEVO GAYRİMENKUL

Tel 0 216 999 92 12

Köyceğiz projesinde 5. katta bulunan 169 m² brüt kullanım alanlı 3+1 dairedir.

SATILIK	169 .-M ²	880.000 .-TL	5.207 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 REXART GAYRİMENKUL

Tel 0 216 641 10 41

Kelebekia projesinde bahçe katında bulunan 73 m² brüt kullanım alanlı 1+1 dairedir.

SATILIK	73 .-M ²	329.000 .-TL	4.507 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7 TRİO REALTY GAYRİMENKUL

Tel 0 216 398 93 90

Kelebika projesinde 1. katta bulunan 156 m² brüt kullanım alanlı 3+1 dairedir.

SATILIK	156 .-M ²	785.000 .-TL	5.032 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 REMAX ABC

Tel 0 216 526 46 26

Yakınında my village projesinde 268 m² brüt kullanım alanlı 4+2 villadır.

SATILIK	268 .-M ²	1.400.000 .-TL	5.224 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

9 Realty New Gayrimenkul

Tel 0530 704 79 58

Evora Park Projesinde yer alan daire 40 m² olarak pazarlanmaktadır. 10. katta konumlanmıştır. 3-4 yıllık bir projede benzer donatılara sahip durumdadır.

SATILIK	40 .-M ²	205.000 .-TL	5.125,00 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	------------------------------

* Rings İstanbul

İstanbul Sancaktepe’de konumlanan Rings İstanbul,1500 konut, AVM ve sosyal tesislerin yer aldığı projedir. 238.000 metrekarelik alana sahip projenin sosyal tesisi 40.000 m²’dir. Rings İstanbul projesinde 1+0’dan 5+2’ye kadar farklı daire seçenekleri bulunmaktadır. Rings İstanbul Sancaktepe’nin sosyal imkanları arasında basketbol sahaları, fitness center, tenis kortları, mini golf sahası, futbol sahaları, teraslar, yüzme havuzu ve spa mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Reality World Piramit 0 216 456 96 96	1+1-5.kat	85m ²	315.000	3.706
Century 21 Koza 0 216 969 42 90	1+1 - 2. kat	81m ²	305.000	3.765
Century 21 Koza 0 216 969 42 90	2+1	157m ²	640.000	4.076
Century 21 Koza 0 216 969 42 90	1+0 - 5. kat	61m ²	275.000	4.508
ORTALAMA				4.014

* Sinpaş Lagün Projesi

Ağırlıklı olarak düşük katlı villa tipinde yerleşim birimlerinden oluşmaktadır. Bahçe payları, peyzaj alanı diğer projelere göre daha elverişli olup doluluk oranı yüksek bir proje olarak bilinmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Remax Terminal 0 216 526 07 00	4+1	233m²	1.750.000	7.511
Artı1 0 216 939 82 41	5+2	730m²	4.000.000	5.479
SeeWorld 0 216 939 94 74	4+1	260m²	1.350.000	5.192
ORTALAMA				6.061

* Nef Sancaktepe

Nef Sancaktepe projesi Rings İstanbul projesi ile karşılıklı olarak konumlanmıştır. Aralık 2018 itibarı ile anahtar teslimi yapılacağı beyan edilmiştir. 6 blok ve 439 adet daireden oluşacağı belirtilmiştir. Sosyal donatılarının yanı sıra patenti alınmış olan fold home kullanım tipi ile proje pazarlanmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Satış Ofisi 444 9 633	1+1	107m²	480.000	4.486
Satış Ofisi 444 9 633	2+1	95m²	487.000	5.126
ORTALAMA				4.806

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

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		62.500.000	20.000.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		2016 sonu		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	18.962,47m ²	17.518	7.000	1.272
BİRİM M ² DEĞERİ		3.568	2.857	2.752
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1,65	E=1,65- NET PARSEL 0%	E=1,10- NET PARSEL 20%	E=0,90- NET PARSEL 30%
FONKSİYON		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T+K4	TİCARET+KONUT 0%	TİCARET+KONUT 0%	KONUT 10%
MANZARA		BENZER	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	30%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	35%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.000	3.746	3.857	4.403

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 2.500-4.400 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 4.000-TL olarak takdir edilmiştir.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 4.000-5.250 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 4.600 TL/m² takdir edilmiştir.

Dükkan emsalleri ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 5.500- 12.000 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 7.000 TL/m² takdir edilmiştir.

Projede yer alan depo nitelikli ticari taşınmazlar için, dükkan emsalleri ile karşılaştırıldığında daha değerli olacağı ve m² değeri 2.000- 3.000 TL/m² arasında olabileceği düşünülmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 2.500 TL/m² takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Rings İstanbul	Nef Sancaktepe	Evora Park
SATIŞ FİYATI		275.000	480.000	205.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	61	107	40
BİRİM M ² DEĞERİ		4.508	4.486	5.125
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		5.kat		3.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		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	7%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	-2%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.600	4.418	4.396	4.986

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
18.962,47m ²	4.000 TL/m ²	75.849.880,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)		75.850.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-USD)		21.197.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 4.000.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapılacak projenin ruhsat, proje, pazarlama vb. diğer gerçekleşmiş maliyetler için toplam inşaat alanı üzerinden 50.-TL/m² olarak hesap edilerek toplam değer ulaşılmıştır.

Arsa Değeri	4.000 .-TL/M²	X	18.962,47 M²	=	75.849.880 .-TL
Proje için Gerçekleşmiş Maliyet	50 .-TL/M²	X	133.796,15 M²	=	6.689.808 .-TL
TOPLAM =					82.539.688 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					82.540.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan ruhsatlı yapıların, mevcut imar koşullarına göre en etkin ve verimli kullanımı e olmadığı düşünülmekte olup, mevcut imar koşullarına göre ve bölgedeki potansiyele göre konut+ticaret projesi yapılması daha uygun olacağı düşünülmektedir. Elde edilen veriler ve imar durumu bilgileri ve plan notlarına istinaden gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Mevcut imar durumuna göre TAKS=0.50, KAKS=1.65, Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır. Parsel üzerine lejantına ve çevre kullanımına uygun olarak konut projesi ve projeye ait zemin katında çarşı dükkanlar ve depolar yapılacağı bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal İnşaat Alanı: BRÜT PARSELİN (36.880 M²) %60 LIK KISMINDAN EMSALE TABİ OLACAĞI 22.128 m² X1.65 =36.511,2 m² olarak hesaplanmıştır. İncelenen avan proje ve onaya sunulan ruhsatlar ve projeler kapsamında parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin toplam inşaat alanının 133.796,15 m² olacağı öngörülmüştür. 1991 parsel için alınan bilgilere, Sinpaş GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelere ve projelere istinaden toplam satışa esas alanın 78.140,00 m² olacağı hesaplanmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Aşağıdaki nakit akışı tablolarında, değerleme tarihinden sonraki 1 Yıllık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden inşa edilecek binada konutların %45 sinin 1. dönemde , % 35 inin 2. dönemde % 20 unun 3. dönemde sonunda satılacağı kabul edilmiştir.

Projede yer alan ticari ünitelerin ise %35 sinin 1. dönemde , % 35 inin 2. dönemde % 30 unun 3. dönemde sonunda satılacağı kabul edilmiştir.

Satış birim değerinin konutlar için ortalama 1.dönemde ortalama 4.600.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen dönemlerde %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış birim değerinin dükkanlar için ortalama 1.dönemde ortalama 7.000.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen dönemlerde %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projede yer alan depo birim değerinin ortalama 1.dönemde ortalama 2.500.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen dönemlerde %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır. Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Projeksiyon ile arsa değerinin belirlenmesi amaçlandığından inşaat maliyetleri ve diğer maliyetler dikkate alınmamış olup gelir üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

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

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

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.

Söz konusu projenin inşaa faaliyetlerinin henüz başlamamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, parsel üzerindeki riskli binanın yıkılmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,68 olarak kabul edilmiştir

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

$$\begin{aligned} & \% 10,32 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,68 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 15 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %15 olarak kabul edilmiştir

1991 PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
NET Arsa Alanı	18.962,47m ²	Emsal / KAKS	1,65
Emsal Alınacak Alan	22.128,00m ²		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	36.511,20m ²		
Satışa Esas Alanı	78.140,00m ²		

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	51.319,00
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	10.556,00
TOPLAM SATILABİLİR DEPO ALANI (m ²)	16.265,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	78.140,00

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	45,00%	35,00%	20,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	23.094	17.962	10.264	51.319
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	4.600	5.060	5.566	
Satış Geliri (Konut)	106.230.330	90.885.949	57.128.311	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	3.695	3.695	3.167	10.556
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	7.000	7.350	7.718	
Satış Geliri (Dükkan)	25.862.200	27.155.310	24.439.779	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Depo)	35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Depo)	5.693	5.693	4.880	16.265
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Depo)	2.500	2.625	2.756	
Satış Geliri (Depo)	14.231.875	14.943.469	13.449.122	
Satış Gelirleri (Toplam)	290.269.532 TL	146.324.405 TL	132.984.728 TL	95.017.212 TL
Nakit Akım		146.324.405 TL	132.984.728 TL	95.017.212 TL

Net Bugünkü Değer (NPV)	294.816.082 TL	290.269.532 TL	285.844.550 TL
İNDİRGEME ORANI	14,00%	15,00%	16,00%

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek bu varsayımlara göre oluşturulacak projenin net bugünkü değeri **290.269.532.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	290.269.532 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (USD)	81.117.128 .-TL

6.4 - Hasılat/Kat Karşılığı Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %15,00 indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden 3. dönem sonunda oluşacak toplam hasılat bedeli 374.326.344 -TL dir. Oluşturulan nakit akımları %15,00 indirim oranı ile indirgenerek projenin net bugünkü değeri 290.269.532.-TL. olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu ilçe ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde küçük ölçekli parsellerde kat karşılığı paylaşım oranının %40-%50 civarında olduğu, büyük ölçekli ve proje geliştirmeye müsait parsellerde %30-%40 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yine yapılan araştırmalar neticesinde büyük ölçekli proje yapımına müsait parsellerde hasılat paylaşım oranının %30 ila %40 civarında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80' inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.(Bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği gözlemlenmiştir)

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının/kat karşılığının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat karşılığı pay oranları arsa sahipleri için %35, yüklenici için %65 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	290.269.532 .-TL
---	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	290.269.532	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	101.594.336	.-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri	81.275.469	.-TL
Toplam Proje Geliştirilen Arsa Alanı	18.962,47	.-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	4.286	.-TL

Hasılat Paylaşımı Yöntemine göre;

Üzerinde proje geliştirilebilen parselin toplam değeri 81.275.469-TL olarak hesaplanmıştır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN ARSASINI DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
18.962,47m ²	4.286 TL/m ²	81.275.468,91 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)		81.275.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-USD)		22.712.664,88

Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemine göre bulunan arsa değeri üzerinden taşınmazın mevcut durum değeri hesabı aşağıda sunulmuştur.

Arsa Değeri 4.286 .-TL/M² X 18.962,47 M² = 81.275.469 .-TL

Proje için
Gerçekleşmiş
Maliyet 50 .-TL/M² X 133.796,15 M² = 6.689.808 .-TL

TOPLAM = 87.965.276 .-TL

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 87.966.000 .-TL

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şeklinin halihazırda bölgede mevcut kullanımların türüne ve mevcut yapılaşma koşullarına göre konut+ ticaret fonksiyonu ile karma bir proje geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına göre;**

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	82.539.687,50
TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	82.540.000,00

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre Bulunan Arsa Değeri Dikkate Alınarak ;**

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	87.965.276,41
TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	87.966.000,00

- Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer arasında farklılıklar görülmektedir. Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımına göre daha fazla veriye ulaşılmış olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi (Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımına göre) 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 kurulmamış olup, eski yapıya ait cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel ve üzerinde geliştirilecek proje dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Proje özelinde hasılat karşılığı pay oranları arsa sahipleri için %35, yüklenici için %65 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Alınan bilgiye göre parsel üzerinde inşa edilecek olan projenin onay ve ruhsat onay süreçleri devam etmekte olup, parsel üzerindeki riskli yapı ilan edilmiş bina henüz yıkılmamıştır. Yasal gereklerin yerine getirilme işlemlerinin devam ettiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak tamamlanmamış olduğu görülmüştür. Bu kapsamda ruhsatların ve projelerin onaylanması ve riskli yapının yıkılıp inşaa başlanması aşamasından sonra proje başlığında portfoye alınabilecek niteliğe ulaşacaktır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - 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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede; taşınmazın beyanlar hanesinde "Ebubekir Caddesi no:14 deki yapı 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.04.2017 Yev: 8391" beyanı bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği MADDE 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) 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 değerleme 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." denmekte olup parsel üzerinde yer alan gelir getirmeyen ve riskli yapı şerhi alınmış yapı değerlemede dikkate alınmamıştır. Tebliğde belirtildiği üzere durumun kurula beyan edilmesi gerekmektedir.

İmar ve yapılaşma bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerinde inşa edilecek olan projeye ilişkin süreçleri devam etmekte olup, parsel üzerindeki riskli yapı ilan edilmiş bina yıkıntıları arsa üzerinde atıl bir şekilde durmaktadır.

Yasal gereklerin yerine getirilme işlemlerinin devam ettiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak tamamlanmamış olduğu görülmüştür. Bu kapsamda ruhsatların ve projelerin onaylanması ve riskli yapının ilan edilmiş binanın yıkıntılarını taşınması aşamasından sonra proje başlığında portfoye alınabilecek niteliğe ulaşacaktır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'e göre " söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "ARSA" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

82.540.000 .-TL

(Seksen İki Milyon Beş Yüz Kırk Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

97.397.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
82.540.000	23.066.175	19.606.166	97.397.200

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Eren KURT

Lisans No: 402487

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.