SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ'NDE YER ALAN 7224 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDEKİ SİNPAŞ LİVA PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	11.10.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	13.10.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	09.11.2017
RAPOR TARİHİ	16.11.2017
RAPOR NO	SNPY-1710002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	34 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ADİL MAHALLESİ POLONEZ CADDESİ NO:11 SİNPAŞ LİVA PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	**A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)** **Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)**

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** 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
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya)
Ek 3 - Mesken Nitelikli bağımsız bölümün Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre değerlerinin listesi
Ek 4 - Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
Ek 5 - İmar Durumu (kopya)
Ek 6 - Tapu Suretleri- Yapılaşma belgeleri
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının 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 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 ve 30.06.2016 tarihli stok listesinde yer alan 34 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Rapordaki tapu ve mülkiyet bilgileri 30.06.2016 tarihi dikkate alınarak belirtilmiştir. Bu tarihten sonra tapu devri yapılan 5 adet taşınmaz da rapora konu edilmiştir. Söz konusu 5 adet taşınmaz, mülkiyet bilgilerinde belirtilmiştir. 30.06.2017 tarihinden sonra satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin tapu devirleri gerçekleştiğinden, bu bağımsız bölümlere ilişkin tapu senetleri ve takyidat bilgilerine raporda ve rapor eklerinde yer verilmemiştir.

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 Yapı Endüstrisi ve Ticaret 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 34 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. 30.06.2017 tarihinden sonra satışı gerçekleşen bağımsız bölümlerin tapu devirleri gerçekleştiğinden, bu bağımsız bölümlere ilişkin tapu senetleri ve takyidat bilgilerine raporda ve rapor eklerinde yer verilmemiştir.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNPY-1710002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. 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 şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SULTANBEYLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ADİL
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	7224
Parsel No	:	9
Alanı	:	52.006,87 m²
Vasfı	:	SOSYAL TESİSLİ 18 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			TAPU TARİHİ	YEVMİYE	CİLT NO	SAYFA NO	*MALİKİ*
A	37	11	MESKEN	26	/	20000	07.09.2015	7474	3	274	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
A	38	11	MESKEN	26	/	20000	07.09.2015	7474	3	274	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
C	37	11	MESKEN	33	/	20000	07.09.2015	7474	4	350	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
C	38	11	MESKEN	27	/	20000	07.09.2015	7474	4	351	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
C	39	11	MESKEN	28	/	20001	07.09.2016	7474	4	352	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
D	35	10	MESKEN	32	/	20000	07.09.2015	7474	4	387	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
D	38	11	MESKEN	31	/	20000	07.09.2015	7474	4	390	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
E	5	ZEMİN	MESKEN	27	/	20000	07.09.2015	7474	4	395	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
E	17	3	MESKEN	28	/	20001	07.09.2016	7474	4	399	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
E	22	5	MESKEN	27	/	20000	07.09.2015	7474	5	412	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
E	34	8	MESKEN	27	/	20000	07.09.2015	7474	5	424	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
E	42	10	MESKEN	28	/	20000	07.09.2015	7474	5	432	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
E	46	11	MESKEN	29	/	20000	07.09.2015	7474	5	436	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
E	47	11	MESKEN	26	/	20000	07.09.2015	7474	5	437	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
E	48	11	MESKEN	16	/	20000	07.09.2015	7474	5	438	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
F	5	ZEMİN	MESKEN	20	/	20000	07.09.2015	7474	5	443	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
F	12	1	MESKEN	21	/	20000	07.09.2015	7474	5	450	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
F	58	11	MESKEN	20	/	20000	07.09.2015	7474	5	496	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
G	5	ZEMİN	MESKEN	23	/	20000	07.09.2015	7474	6	502	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
G	8	ZEMİN	MESKEN	20	/	20000	07.09.2015	7474	6	505	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
G	21	3	MESKEN	21	/	20000	07.09.2015	7474	6	518	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
G	31	5	MESKEN	21	/	20001	07.09.2016	7474	6	518	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
G	36	6	MESKEN	21	/	20000	07.09.2015	7474	6	533	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
G	51	9	MESKEN	24	/	19999	07.09.2014	7474	6	549	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
G	53	10	MESKEN	25	/	20000	07.09.2015	7474	6	550	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
G	58	11	MESKEN	33	/	20000	07.09.2015	7474	6	555	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
H	5	2. BODRUM	MESKEN	46	/	20000	07.09.2015	7474	6	561	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
H	38	5	MESKEN	33	/	20000	07.09.2015	7474	6	555	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
I	3	2. BODRUM + 1. BODRUM	DUBLEKS MESKEN	31	/	20000	07.09.2015	7474	7	607	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
K	2	2. BODRUM	MESKEN	53	/	20000	07.09.2015	7474	8	714	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
M	4	2. BODRUM + 1. BODRUM	MESKEN	31	/	20000	07.09.2015	7474	8	792	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
N	1	2. BODRUM	MESKEN	48	/	20000	07.09.2015	7474	9	858	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
S	1	1. BODRUM	MESKEN	37	/	20000	07.09.2015	7474	11	1068	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
S	43	10	MESKEN	25	/	20000	07.09.2015	7474	6	1098	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.10.2017 tarihinde, Sultanbeyli Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır.Taşınmazlar üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesi:

KM'ye çevrilmiştir. 07.09.2015/7474 yevmiye

Şerh:
İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 06.11.2011 tarih 2553 yevmiye ile 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.

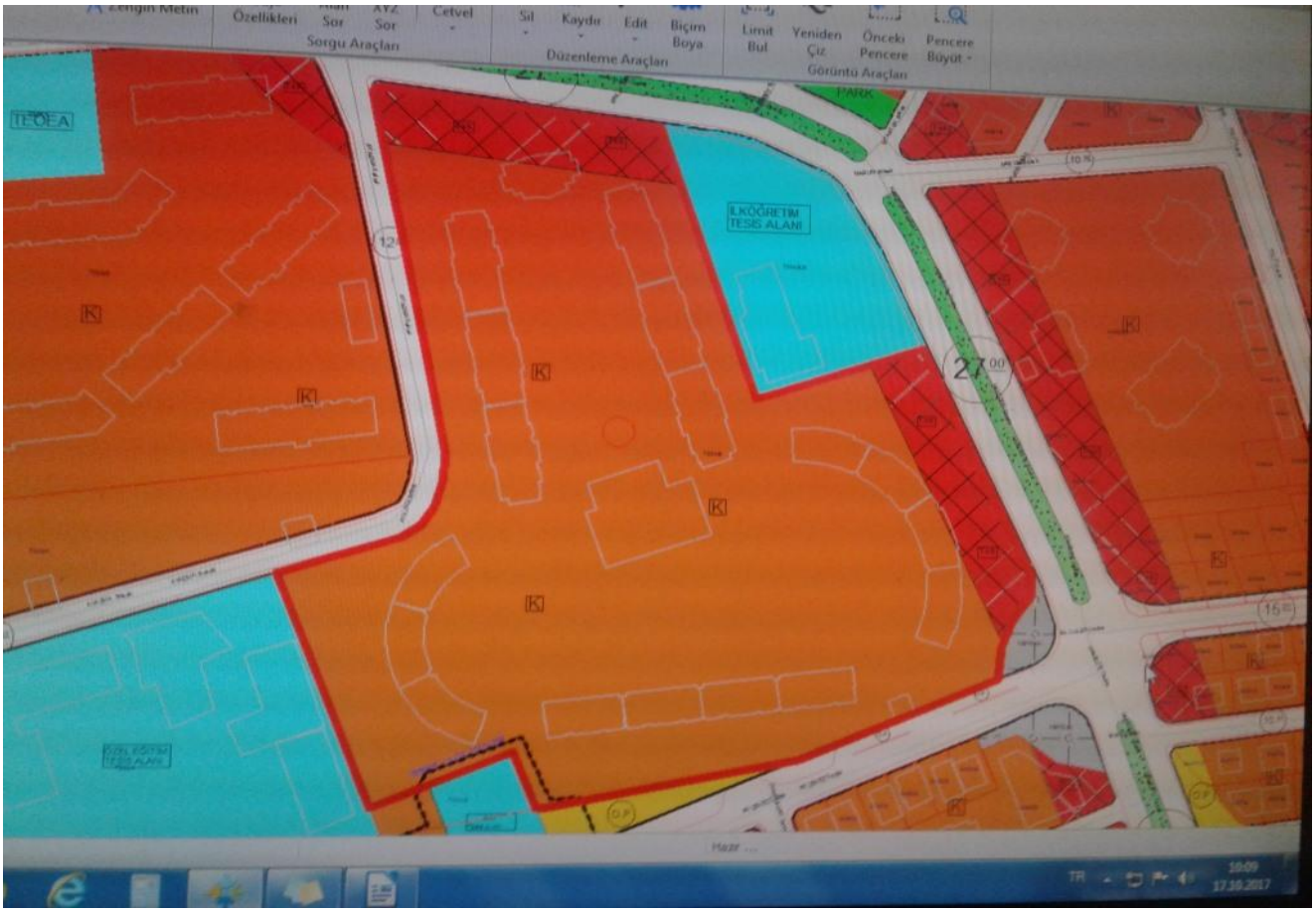
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazların 07.09.2015 tarih ve 7474 yevmiye ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği nedeni ile tescil edildikleri mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sultanbeyli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 17.10.2017 tarihli resmi yazıya göre değerleme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Samandıra Mahallesi, 7224 ada, 9 parsel; 20.11.2013 tarih ve 2013/2277 sayılı Sultanbeyli İlçesi K3 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda TAKS=0.40, KAKS=1.05, Ayrık nizam, H:36.50 kat yapılaşma şartları ile kısmen " Konut Alanı" nda kısmen ise " Konut + Ticaret " alanında kalmaktadır.



PLAN NOTLARI
K-3 BÖLGESİ U.İ.P PLAN NOTLARI
I. GENEL HÜKÜMLER
1) Bu imar planı, plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama notları ile bir bütündür ve plan notları ile getirilen hükümler planın yürütülmesinde düzenleyici işlemlerdendir.
2) Bu imar planı ile yürürlükteki yönetmeliklerdeki hükümler arasında uygulamada farklılık olan konularda bu imar planındaki hükümlerin önceliği vardır.
3) Planlama alanı Ömerli Barajı su toplama havza sınırı uzun mesafe koruma alanında kalmaktadır.
4) Bu plan kapsamında Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği, Isı Yalıtım Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir. Bu plan ve Plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır.
5) Plan kapsamında 2981-3290 sayılı kanunla getirilen Ek-1 maddesi hükümleri uygulanabilir.
6) Planlama alanında imar kanununun 23'üncü maddesi uygulanacaktır.
7) Planda kamu gereksinimi için ayrılan alanlarda kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
8) Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.
9) Bu imar planında açıklanmamış ve yönetmelikte de yer almamış konularda ihtiyaca ve çevrenin karakterine göre uygulama yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
10) Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında (2000 m. – Havza sınırı arası); Tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez. Yukarıda bulunmayan ve faaliyeti itibariyle kirletici olup olmadığı konusunda karar verilemeyen durumlarda İSKİ görüşü alınacaktır

11) 19.01.2010 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Anadolu yakasına ait Mikro Bölgeleme Projesi kapsamındaki, imar planlarına esas yerleşime uygunluk haritalarına ve raporuna göre uygulama yapılacak olup, planlama alanında her türlü yapılaşma için parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve/veya jeoteknik etüt raporları hazırlanacaktır.
12) Enerji Nakil Hatlarının geçtiği irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan(TEİAŞ) görüş alınarak, en yüksek E=0.30 olacak şekilde uygulama yapılacaktır.
13) Planda, yeşil alan ve park olarak ayrılan yerlerde İlçe Belediyesince uygun görülmesi halinde ağırlıklı olarak yeşil fonksiyonunu korumak şartıyla açık spor alanları, mini futbol vb. sahaları yapılabilir.
14) Planlama alanında proje ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
15) Ana arterlerdeki kavşakların gösterimi şematik olup, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
16) Kamu kuruluşlarının (İSKİ, DSİ, Telekom, İGDAŞ, AYEDAŞ vb…) mülkiyetinde olup da imar planlarında parsel ile yol arasında kalan bu tip alanlardan ilgili kurumun muvafakati aranmaksızın mahreç verilebilir.
17) Ticaret alanlarında ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. yüksekliğinde duvar yapılabilir.
18) İmar planı sonucunda yapı kısıtlaması getirilen alanlarda faaliyet gösteren ve işletme ruhsatı bulunan imalathane, fabrika, akaryakıt istasyonu vb. işletmeler ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda faaliyetlerini devam ettireceklerdir
19) KAKS veya Emsal değeri verilmiş alanlarda toplam inşaat alanına dâhil olarak çatı katı yapılabilir. Çatı şekli İlçe Belediyesince belirlenir.
20) Planlama alanında 35cm.'yi geçmeyen döşeme yükseklikleri planda verilen bina yüksekliği hesabına dahil edilmez.

21) KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir.
22) Planlama alanında bulunan mevcut yapıların minimum 3mt. ön bahçe, 1.5m. arka bahçe mesafesini sağlaması ve planda belirlenen fonksiyona ve emsal değerine uygun olması şartıyla 4708 sayılı kanun hükümleri yerine getirilerek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir. Üzerinde mevcut yapıların bulunduğu ikiz ve ayrık yapı nizamında kalan parsellerde yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için minimum 2m. yan bahçe mesafesi şartı aranacaktır.
23) Kamu eline geçmiş yeşil alan (park, çocuk bahçesi, spor alanı, açık otopark gibi) olarak ayrılan yerlerin bitişik parsellerindeki yapılar bu alanlara en fazla 2,00 m. yaklaşabilir. Bu mesafede çıkma yapılamaz. Pencere açılabilir. Binanın bu cephesi donatı alanıyla uyumlu olacak şekilde düzenlenecektir.
24) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında; İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapılıp Belediye Encümeni'nce onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicili'nde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan, uygulama imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez. Planda gösterilen arka imar hatları şematiktir. İfraz hattı yola cephesi olan ilk parsel sınırıdır.
25) Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafelerini belirlemede meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
26) Planda sosyal donatı ve park alanlarında İlçe Belediyesinin uygun görüşü doğrultusunda altyapı tesisleri (Trafo, Vana odası, Regulatör vb.) yapılabilir.
27) İGDAŞ altyapı hatlarına minimum 1.00m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.

28) İmar uygulaması yapılacak alanlarda, uygulama sırasında yönetmelikteki minimum cephe, derinlik, parsel büyüklüğü vb. şartları aranmaz. İmar uygulamasından sonra oluşan parseller ifraz edilmesi halinde yönetmelik şartlarına tabi olur.İmar uygulaması sonrasında oluşan parsellerde ifraz yapılmak istenmesi halinde minimum ifraz koşulu 500m2 ' dir. Sınır düzeltmesi şeklinde yapılan ifrazlar minimum parsel büyüklüğü şartlarına tabi değildir.
29) Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır.Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.
30) Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla plan notlarının uyuşmaması durumunda plan notlarındaki yapılaşma hükümleri geçerlidir.
31) Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.
32) Yol şeritleri değiştirilmeden, yaya kaldırımlarının genişlemesi, daralması, cep otoparkı, yeşil bant vb. oluşturulması suretiyle yol istikameti genişleyip daralabilir. Bu alanlardan mahreç alınabilir.
33) Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır. Uygulama sırasında Planlama biriminden görüş alınacaktır.
34) Meydanlar, yeşil alanlar, parklar ve dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, spor alanları, pazar alanları, kavşaklar ve yollar gibi kamuya açık alanların doğal zemin kotu altında kalan kısımlarında, imar planlarında kentsel ve sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabi zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde, olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere zemin altı katlı otopark yapılabilir.
35) Yapı alanlarında her türlü yaya ve taşıt yollarından, parsel önündeki İSKİ basınçlı hat güzergahı, yeşil alan, açık otopark, park alanları, karayolları kamulaştırma alanı, yeşil bantlardan vb. parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.

36) Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda uygulama röperli krokiye göre yapılacaktır.
37) İlçe Belediyesi uygun gördüğü alanlarda yapıların estetiği ile ilgili kararları almaya yetkilidir.
38) Plan genelinde avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.
39) Planlama alanında; merkezi özellik gösteren çevresinde özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme, sosyal donatı alanları vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki özel mülkiyete konu alanlar, açık alan, meydan, yeşil alan gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve helikopter yönetmeliğine uymak ve ilçe belediyesinin onayı ile helikopter iniş-kalkış pisti yapılabilir.
40) Bina oturumu dışında kalan alanın her 25m²'si için 1 adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilmeden iskan verilemez. Parsel bünyesinde belirlenen miktarda ağaç dikimi sağlanamıyorsa Belediyesinin göstereceği alanlar üzerinde dikim yapılacaktır. Parsel üzerinde varsa korunan nitelikli ağaçlar bu hesaba dâhil edilir.
41) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde parsel veya parsellerin planda verilen emsal değerleri bu planlama alanında bulunan parsellere transfer edilerek kullanılabilir. İmar hakkı transferi yapılan parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz, konut ve konut+ticaret alanlarından ticaret alanlarına imar hakkı transferi yapılamaz. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri en fazla %50 arttırabilir, kullanılamayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir.
İmar hakkı başka parsellere transfer edilen parseller planda bölgenin ihtiyacı ve ilgili kurumların görüşleri dikkate alınarak ilköğretim,ortaöğretim tesis alanı,sağlık alanı,dini tesis alanı,yeşil alan,belediye hizmet alanı vb. alanlar olarak düzenlenecektir.İmar hakkı başka parsele transfer edilen parsel kamu eline geçmeden ve imar transferine konu parseller için 1/5000 ölçekli planda düzenleme yapılmadan imar hakkı transferi işlemi yapılamaz.
42) Plan paftalarında ve notlarında aksine bir hüküm bulunsa dahi planlama alanında kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı alanları hariç özel kentsel ve sosyal alt yapı alanları ile özel konut dışı yapılaşmalarda KAKS:0.25 değeri aşılamaz.

43) Planda ilave inşaat hakkı getirilen parsellerde planda verilen bahçe mesafelerine uymak ve statik açıdan kat ilavesinin sakıncalı olmadığının projelendirilmesi kaydı ile ilave kat yapılabilir. Ancak üzerinde bu planın onayı tarihinden önce ruhsat alarak ruhsatına uygun olarak yapılmış bina bulunan parsellerde 2 1 katı geçmeyecek şekilde yapılacak kat ilavelerinde bahçe mesafeleri şartı aranmaz.
44) Plan genelinde yapılacak yapılarda deprem yönetmeliğinin ilgili şartlarına uymak kaydı ile çıkma yapılabilir. Çekme mesafesi plan kararı ile belirlenmiş alanlarda parsel sınırını geçmemek ve çevre yapılaşma şartlarını aşmamak kaydı ile ön bahçe 1.5m, yan bahçe 1.00 m olarak uygulama yapılır.
45) Kamulaştırma maliyetini azaltmak amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde donatı alanlarına ayrılmış fakat özel mülkiyete haiz olan alanlarda Emsal:1.00 değerini aşmamak koşuluyla bu planlama alanına imar hakkı transferi uygulanabilir. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri en fazla %50 arttırabilir, kullanılamayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir.
46) Sosyal donatı alanlarında kalmayan halihazırda fabrika, imalathane, vb. faaliyetlerin bulunduğu parsellerde mevcut tesisler tevsii yapılmaması kaydıyla ekonomik ömürlerini doldurucaya kadar faaliyetlerini sürdürebilirler. Binaların yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır
47) Konut, ticaret + konut alanlarında planda verilen emsal değerinin aşılmaması kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.
48) Konut alanlarında, ticaret teşekkül etmiş caddelerden yollardan cephe alan parsellerde, belediyesince uygun görülmesi halinde, zemin katlarda mahalli ölçekte hizmet verecek ticaret kullanımı verilebilir.
49) Dere taşkın alanlarında İSKİ'nin kamulaştırma zorunluluğu bulunmayıp İmar kanununun 18.madde uygulaması yapılarak müstakil parsel oluşturulabilir. İmar parselinin taşkın alanda kalması veya taşkın alanında imar uygulaması ile imar parseli üretilmesi durumunda, taşkın sınırı yapı yaklaşma sınırı olarak alınacak ve imar parselinin taşkın alanda kalan kısmının imar hakkı Emsal: 0.25 olarak kendi parseline veya diğer parsel/parsellere transfer edilerek kullanıldığı takdirde bu alanlar kamuya bedelsiz olarak terk edilir.

50) Planlama alanında bulunan mevcut yapılara planda verilen emsal değerlerini aşmaması, planda verilen fonksiyona uygun olması ve 4708 sayılı kanun hükümlerinin yerine getirilmesi kaydıyla yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir.

51) Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.
II. UYGULAMA HÜKÜMLERİ
a) Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maks. KAKS: 0.25'i geçmeyecektir.
b) Planlama alanında blok, ikiz, üçüz, bitişik ve sıra ev düzeninde çözümlere gidilebilir. Cephe ve derinliği 6m'nin altına düşen parsellerde, TAKS değeri dikkate alınmaksızın, KAKS değerini aşmamak kaydıyla uygulama yapılabilir. Uygulamaya belediyesi yetkilidir.
c) İmar adasının en az %50'sinde korunabilir yapı bulunması halinde 3mt.'den az olmamak üzere teşekküle göre ön bahçe mesafesini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Korunabilir yapı en az zemin kat+ normal kat veya bodrum kat+ zemin kat+1 normal kat şartlarını sağlayacak yapı olarak dikkate alınacaktır.
ç) Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.
Parsel büyüklüğü 1000 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak ve bağımsız bölüm başına bir araçlık otoparkı parsel bünyesinde sağlamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.
d) Parsel büyüklüğü 750m² ve altında olan parsellerde Birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskan edilebilir. Emsal haricidir.
Parsel büyüklüğü 1000 m² ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir.

e) Yapılaşma düzeni, blok, sıra ev, ikiz ya da bitişik düzende seçilebilir. Yapı nizamının belirlenmesinde belediyesi yetkilidir. Blok ebatları serbesttir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri meri yönetmelik hükümlerine göre uygulanacaktır.
f) Planlama alanında Ticaret+Konut lejantlı alanların %50'si konut alanı olarak belirlenmiştir.
g) Parsel büyüklüğü 400m2 350m2 ve altında kalan Konut ve Ticaret+Konut alanlarında yönetmelikte belirtilen yapı çekme mesafelerine uymak ve maks TAKS:0.40 olmak kaydıyla, Hmaks=12.50 olacak şekilde uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Parsel derinliği 20m ve altında olan parsellerde arka bahçe mesafesi en az 3m olacak şekilde uygulama yapılır. Bu alanlarda yapı nizamı belediyesince belirlenecektir. Bu maddeye göre uygulama yapılacak parsellerde teşekkül oluşsa dahi ön bahçe mesafesi 5m'den az olamaz.
ğ) İlçe Belediyesince kent estetiği açısından uygun görülen konut ve konut+ticaret adalarında geçici ruhsat alarak açık spor kompleksi, halı saha ve spor eğitim tesisleri yer alabilir.
h) İmar Planında yapı yaklaşma mesafesi çizilmiş alanlarda plan üzerinde bulunan yapı yaklaşma çizgisine göre uygulama yapılır.
ı) Bir veya birden fazla parselin tevhid olması durumunda 750-1500 m2 arasında parsel büyüklüğünün sağlanması halinde Emsal:1.25 olarak hesaplanacaktır.
i) Bir veya birden fazla parselin tevhid olması durumunda 1501-3000 m2 arasında parsel büyüklüğünün sağlanması halinde E=1.35 olarak hesaplanacaktır.
j) Bir veya birden fazla parselin tevhid olması durumunda 3001-5000 m2 arasında parsel büyüklüğünün sağlanması halinde E=1.50 olarak hesaplanacaktır.
k) Bir veya birden fazla parselin tevhid olması durumunda 5001 m2 ve üstü parsel büyüklüğünün sağlanması halinde E=1.85 olarak hesaplanacaktır

Yapı adalarında bulunan eski binaların yıkılması kaydıyla dönüşüm sağlanması için bulunduğu imar adasının tamamında mülkiyetin birleştirilmesiyle oluşacak ada parsellerde Emsal:1.75 olarak hesaplanacaktır.
m) Toplulaştırılarak uygulama yapılacak parsellerde İstanbul otopark Yönetmeliğine göre hesaplanarak bulunacak olan otopark adedinden az olmamak kaydıyla her bağımsız bölüm için 1 adet otopark parsel bünyesinde karşılanacak olup, avan projede belirlenecektir.
n) Toplu uygulama yapmak için birleşen parseller sonradan hiçbir şekilde ifraz edilemez.
o) Planda verilen emsal değerlerini aşmamak ve hava mania kriterlerine uymak koşulu ile Hmax: 60,50 m. Hmax: 36,50 m. olarak uygulanacaktır.

ö) Aynı yapı adası içerisinde yer alan birbirine komşu parsellerde, yapılaşma değerlerini aşmamak kaydı ile yapılacak olan binaların bodrum katları ortak otopark alanı olarak, tabi zemin altında birbirleri ile irtibatlı yapılabilir.

1) KONUT ALANLARI
a) K alanlarında TAKS:0.40, E:1.05 veya [BL-4]
b) K1 alanlarında E:0.30
2) TİCARET + KONUT ALANLARI
a) T + K alanlarında TAKS:0,40 E:1.05 veya [BL-5]
b) Ticaret + Konut fonksiyonlu bir parselin, bitişiğindeki bir parselle tevhit olması halinde, oluşan parselin tamamında Ticaret+Konut uygulaması yapılabilir.
c) Ticaret+Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maks. Kaks: 0.25'i geçmeyecektir. Ticaret + Konut alanlarında Zemin üstü katlar ofis ve hizmet fonksiyonunda kullanılabilir. Bu alanlarda, özel yurt, konaklama, özel eğitim, vakıf veya devlet üniversitesi, özel sosyal ve kültürel tesisler, özel sağlık tesisi, idari tesis, belediye hizmet binaları vb. yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında bulunduğu yapı adasının yapılaşma değerlerini geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3) TİCARET ALANLARI
a) Ticaret alanlarında E:0.25'dir.
b) Ticaret alanlarında plan ve yönetmeliklere uygun şekilde avan proje ile özel yurt, özel eğitim, vakıf veya devlet üniversitesi, açık ve kapalı otoparklar, özel sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık tesisi, belediye hizmet binaları, idari tesis binaları vb. yapılabilir. İskan edilen bodrum katlar Emsale dahildir.

4) SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI
a) İmar planında Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek lisesi vb. değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda, Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek lisesi vb. lejantlar arasında Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşuluyla değişim yapılabilir.
b)Kamu hizmetlerinin yürütüleceği donatı alanlarında E:3.00 değerini aşmamak koşuluyla uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.
4.1.Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları
Uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanı yapılabilir.
4.2.İlk Öğretim Tesisleri Alanları (Temel Eğitim)
Uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanı yapılabilir.
4.3.Özel Eğitim Tesis Alanları
Özel Eğitim Tesisleri, içerisinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma değerlerini geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile ticaret ve ticaret+konut alanları içerisinde yapılabilir. Uygulama avan projesine göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanları ile sosyal tesisler yapılabilir.Konut ve ticaret+konut alanı dışında kalan alanlarda yapılacak olan özel eğitim tesis alanlarında hiçbir şekilde E:0.25 değeri aşılamaz.

4.4.Ortaöğretim Tesisleri Alanları
Uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanı yapılabilir.
4.5.Sağlık Tesisleri Alanları
Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
4.6.Dini Tesis Alanları
Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

4.7. Sosyal-Kültürel Tesisler Alanları
Bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları v.b. gibi eğitim yapıları kültür merkezleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları v.b kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, kütüphane, yurt, huzurevi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, kadın sığınma evi, güçsüzler evi, v.b. gibi tesisler yer alabilecektir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

4.8. Özel Sosyal-Kültürel Tesisler Alanları
Bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları v.b. gibi eğitim yapıları kültür merkezleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları v.b kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri v.b. işlevler, kütüphane, dershane, yurt, huzurevi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, güçsüzler evi, v.b. gibi tesisler yer alabilecektir. Uygulama avan projesine göre yapılacaktır. Konut ve ticaret+konut alanı dışında kalan alanlarda yapılacak olan özel sosyal kültürel tesis amaçlı binalarda hiçbir şekilde E:0.25 değeri aşılamaz.
4.9.İdari Tesis Alanları
İdari Tesis Alanları içinde; Valilikle ilgili birimler, Kaymakamlık, Bakanlık İl Müdürlükleri, Adliye, Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri ve ilgili idari birimleri, Emniyet birimlerine ait tesis alanları (Polis Okulu ve ilgili kurumca bu alanda bulunması gerektiği ifade edilen birimler), kamu kurum ve kuruluşlarına ait idari birimler ve idari birimlere ait eğitim ve sosyal tesisler lojman hizmet binaları, kadın konuk evi, itfaiye vb. yer alacaktır. Bu alanlarda yer alacak idari kurum ayrımı avan projesinde belirlenecektir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

4.10.Belediye Hizmet Alanları

Belediye hizmet alanlarında, Belediyeler Kanunu'nda belirtilen, belediyelerin görev ve sorumluluklarının yerine getirilmesine olanak sağlayabilecek tesisler (sağlık, eğitim, dini ve kültür hizmetleri için bina ve tesisler, kadın konuk evi, kütüphane, müze, hayvan barınakları, spor, dinlence ve eğlence tesisleri, mezarlıklar, kapalı ve açık otoparklar, 5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesinde belirtilen projeleri uygulamak amacıyla rezerv konut, ticaret, semt pazarları vb.) yer alabilir. Bu alanlar kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş ya da edilecek alanlardır. Bu alanlarda yönetim merkezleri, teknik altyapı alanları (İSKİ, İGDAŞ, TEDAŞ vb.), PTT alanı, Emniyet Hizmet Alanı, İtfaiye, Karakol vb. kamu hizmet alanları yapılabilir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

4.11.Otoparklar

a) Belediyesince belirlenecek herhangi bir yapı adasında parsellerin arka bahçelerinin birleştirilmesi ve doğal zemin altında olmak, üzerinde yeşil ağırlıklı bahçe düzenlemesi yapılmak şartıyla, ulaşım ve ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda arsa veya bina sahiplerinin muvafakatiyle, ada bütününde veya bir kısmında kamuya ait veya özel, katlı otopark yapılabilir. Bu otopark alanlarının özel olması durumunda zemin üzeri E=0.25 değerini geçemez

b) Planlama alanındaki tüm parseller konut, konut+ticaret,ticaret fonksiyonlu parseller, plan üzerinde belirlenen fonksiyonuna uygun düzenleninceye ya da tesis yapılıncaya kadar, geçici olarak açık otopark alanı olarak kullanılmasına Belediyesi yetkilidir.

c) Planda katlı otopark fonksiyonuna ayrılmış alanlar için parsellerin her cephesinden çekme mesafesi 5.00m olup bulunduğu adanın yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla Ukome görüşü doğrultusunda mülkiyet sahibi tarafından uygulama yapılabilir. Bu yapılarda çıkma yapılamaz.

ç) Bina otoparkların tamamının parsel bünyesinde sağlanması esas olup, uygulamada karar vermeye belediyesi yetkilidir. Parseldeki otopark ihtiyacını karşılamak ve ayrı girişi olmak şartıyla bodrum katlarda ticari otopark yapılabilir.

d) Açık ve kapalı otoparklarda konut alanları ile arasında izole amaçlı gürültü kesici ses perdesi, bitkilendirme veya ağaçlandırma yapılmadan işletme ruhsatı alınamaz.

4.12.Spor Alanları

Bu alanlar aktif yeşil alan olabileceği gibi kapalı ve açık spor tesisleri, rehabilitasyon merkezleri, spor eğitim tesisleri bulunduran spor kompleksleri olarak düzenlenebilecektir. Açık spor alanlarında duş kabinleri, soyunma odaları ve bekleme salonu gibi yapılar yapılabilir.

Bu alanlarda yapılacak yapıların avan projesi belediyesince onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Açık ve kapalı spor alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Bu planda verilen her fonksiyondaki alanlarda fonksiyonuna uygun yapı yapılıncaya kadar geçici olarak açık spor tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

4.13.Park Ve Dinlenme Alanları

a) Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut ağaçlar korunacaktır.

b)Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar plan kararları ile belirlenmiş günübirlik tesis alanları, gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, yüzme, tenis, binicilik tesisleri, seyir terasları, piknik alanları, kamp alanları, oyun ve eğlence parkları, çocuk oyun alanları, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi, lokanta ve kafeteryalar, sergi ve panayır alanları, zemin altı katlı otoparklar gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaktır. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

c)Bu alanlarda sabit olmamak kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

4.14.Akaryakıt İstasyonları

a) Planda "Akaryakıt İstasyonu" olarak gösterilen alanlar Gayrı Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi olup, uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri (İski, İtfaiye Daire Başkanlığı, Ukome vb.) alındıktan ve Avan proje onayları meri İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır. Havza içi alanlarda E:0.25'dir.

b) Bu planda yer alan Akaryakıt satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli Akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren Akaryakıt, Lpg vb. depolama alanları kurulamaz. Akaryakıt istasyonu olarak ayrılan alanlarda içme suyu isale ve şebeke borularının ekseni ile Akaryakıt tankı arasında yönetmeliklerde belirtilen en az yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

c) Planda "Akaryakıt İstasyonu" lejantı ile gösterilen alanlarda LPG ve CNG satışı ile elektrikli araç dolum istasyonu yapabilir.

4.15.Teknik Altyapı Alanları

Uygulama avan projesine göre yapılacaktır.

4.16.İSKİ Hizmet Alanı

Uygulama avan projesine göre yapılacaktır.

4.17. Dere Islah Alanları

İmar planında dere işletme bandı içerisinde kalan alanlarıdır. Bu alanlar ile ilgili olarak İSKİ Genel Müdürlüğü İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği 6. Madde (g) bendi gereği "… derelerin, orman alanları ve tarımsal niteliği korunacak alanlar dışında kalan kısımlarında; ıslah projesine uygun olarak bu derelerin ıslah kesitinin her iki yanında; temizlik, bakım ve onarımlarının yapılabilmesi maksadıyla imar planlarında en az on metrelik dere işletme bandı ayrılır. Dere ıslah alanı ve dere işletme bandları idarece kamulaştırılır."

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 20.11.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli K3 Bölgesi Uygulama İmar Planı halihazırda geçerli durumdadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların belediye dosya incelemesi Sultanbeyli Belediyesi'nde tarafımızca yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri gerek taranmış resmi belgelerden gerekse firma yöntemi tarafından tarafımıza ibraz edilmiş belgeler vasıtası ile aşağıda sunulmuştur. Dosyada taranmış belgeler arasında herhangi bir olumsuz bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

RUHSAT VE İSKAN TABLOSU

BLOK ADI	İLK RUHSAT TARİHİ (YENİ YAPI)	SAYISI	SON RUHSAT TARİHİ	SAYISI	İSKAN TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A BLOK	14.11.2012	2012/31-A	06.11.2013	2013/29-A	12.05.2015	2015/15	39	IVA	6.084,94
C BLOK	14.11.2012	2012/31-C	06.11.2013	2013/29-C	12.05.2015	2015/17	38	IVA	5.996,02
D BLOK	14.11.2012	2012/31-D	06.11.2013	2013/29-D	12.05.2015	2015/18	38	IVA	5.996,02
E BLOK	14.11.2012	2012/31-E	06.11.2013	2013/29-E	21.08.2015	2015/30	48	IVA	6.551,70
F BLOK									
G BLOK									
H BLOK	05.03.2010	2010/8	31.12.2012	2012/31-H	06.11.2013	2013/23	48	IVA	6.551,70
I BLOK	05.03.2010	2010/6	31.12.2012	2012/31-I	06.11.2013	2013/24	69	IVA	6.809,58
K BLOK	05.03.2010	2010/8	31.12.2012	2012/31-K	06.11.2013	2013/26	28	IVA	5.778,22
M BLOK									
N BLOK	05.03.2010	2010/6	31.12.2012	2012/31-N	06.11.2013	2013/29	48	IVA	6.551,70
S BLOK	05.03.2010	2010/08	06.11.2013	2013/29-S	16.06.2014	2014/19	44	IVA	5.965,12
TOPLAM									31.180,38

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamıştır.

Yukarıda iskan ve ruhsat tablosu sunulmuştur. Yukarıda yapı kullanma izin belgesi tablosunda belirtilen bloklarda bulunan bağımsız bölümler için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Hırka-i Şerif Mahallesi, Akşemsettin Cad. No: 62/1 adresinde faaliyet gösteren Fatih Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

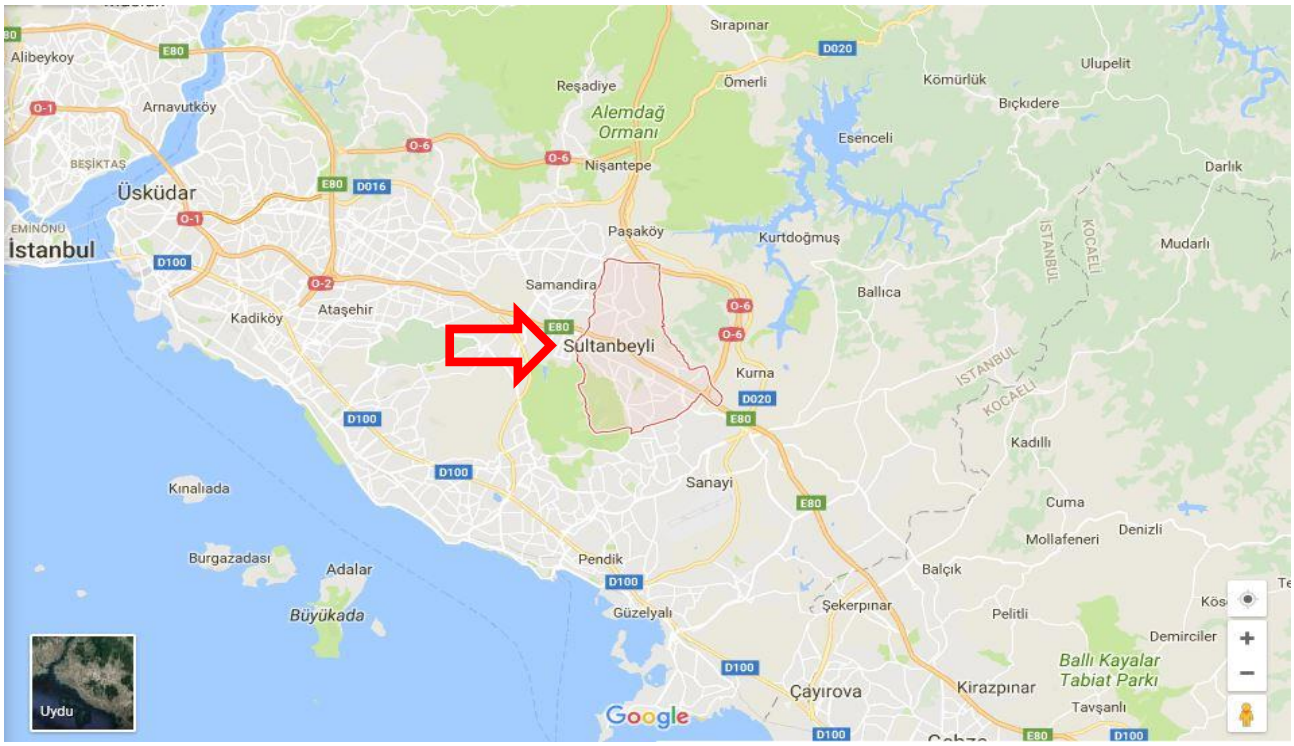
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Adil Mahallesi, Polonez Caddesi, No:11 dış kapı numarasını alan 52.006,87 m² alana sahip 7224 ada 9 parselde inşa edilmiş olan Liva Projesi kapsamında yer alan 34 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin tamamı mesken ve dubleks mesken niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Sultanbeyli İlçesi Adil Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Bosna Bulvarı, Hamidiye Caddesi ve Polonez Caddesi vasıtası ile sağlanmaktadır. Proje Polonez Caddesi'nden 11 dış kapı numarasını almaktadır. Yakın çevrede Sur Yapı İdilia Projesi, Huzur Sitesi, orta ölçekte sanayi tesisleri ve apartman tipinde konut yerleşim birimleri yer almaktadır. Site içerisinde bulunmayan yerleşimler orta gelir grubuna hitap etmektedir. Site yerleşimleri orta üst gelir grubuna hitap etmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

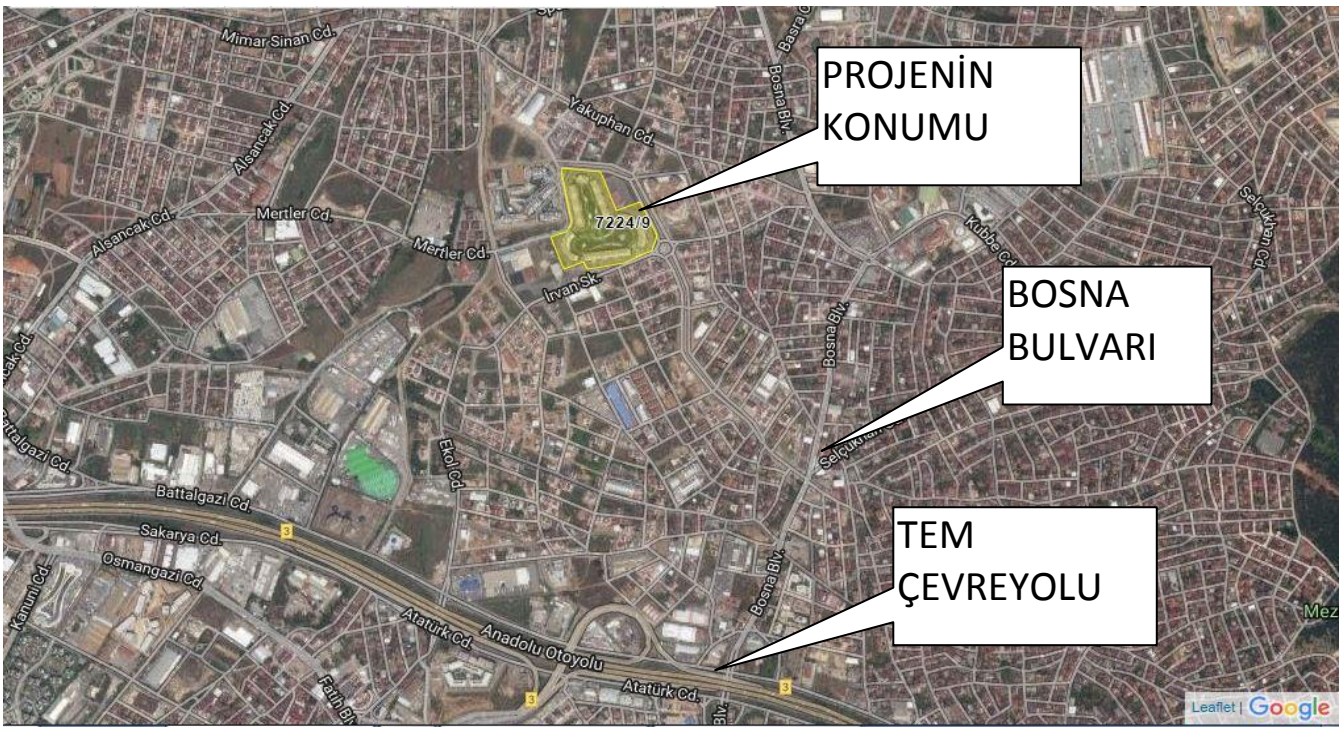
Taşınmazların bulunduğu noktada gerek TEM otoyolu gerekse Şile otoyolu erişimi oldukça rahat durumdadır.Sultanbeyli otoban bağlantısı ile otobana ulaşmak mümkün durumda olup Sancaktepe ilçe merkezi üzerinden Ankara Caddesi vasıtası ile Şile otoyoluna erişim mümkün durumdadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.



PROJENİN MEVKİİ



PROJENİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 7224 ada 9 parsel sayılı "Sosyal tsisli 18 bloklu betonarme bina ve arsası" vasıflı taşınmaz 52.006,87 m² alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk forma sahiptir.
Parsel üzerinde 18 adet blok apartman bloğu yer almaktadır. Projede toplam 125.036 m² inşaat alanı bulunmaktadır. A, B, C ve D blok panoroma blok; E, F ve G Blok Alya Blok, H, I ve J Blok sırası ile Şelale, Kamelaya ve Gardenya Blok, K blok lilyum blok,L, M ve N Bloklar sırası ile Gardenya, Kamelya ve Şelale Blok; O, P, R ve S bloklar ise Flora bloklar olarak isimlendirilmiştir. Açık ve kapalı otopark alanları, kapalı havuz, güvenlik, spor alanları gibi donatıları bulunmaktadır. Projede yaşam yaklaşık 2,3 yıldır başlamış durumdadır. Kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IIIB - IVA
Kullanım Amacı	:	KONUT
Elektrik	:	MEVCUT
Su	:	MEVCUT
Isıtma Sistemi	:	MEVCUT
Kanalizasyon	:	MEVCUT
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ŞEHİR
Cephesi	:	DÖRT CEPHE

Deprem Bölgesi	1.Derece	X	2.Derece		3.Derece		4.Derece		5.Derece	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ve tipleri ekde sunulan değer tablosunda gösterilmiştir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Sultanbeyli İlçesi

Sultanbeyli; 1957 yılında köy, 1989 yılında belde, 3 Haziran 1992 tarih ve 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur. İstanbul'un Anadolu yakasında yer alır. Yüz ölçümü 35 km²' dir. İstanbul'un en yüksek dağı olan 537 rakımlı Aydos Dağı ile Teferrüç Dağı arasındaki alanı doldurmakta olup Tem Karayolu ilçenin ortasından geçmektedir. İlçe kuzeyde, güneyde ve batıda Kartal İlçesi'ne bağlı Paşaköy, Sancaktepe ilçesine bağlı Samandıra ile doğuda Pendik İlçesine bağlı Kurtköy ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 130 metredir. 1985 yılında 3600 nüfuslu bir köy iken, 1990 yılı genel nüfus sayımına göre ilçemizin nüfusu 82.289 olan nüfusu, yeni yerleşim bölgesi olduğundan hızlı bir göç ve nüfus artışı nedeniyle 1997 yılı genel nüfus sayımına göre 144.869, 2000 yılı genel nüfus sayımına göre 175.771 en son 2012 yılı nüfusu 302.388, 2015 yılı ilk 6 ay için nüfusu (321.730) 31/12/2016 tarihi itibariyle TÜİK verilerine göre İlçenin toplam nüfusu 324.709 dur.

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 getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

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

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.
Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.
2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.
2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç 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 sektör 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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Sultanbeyli Tapu Sicil 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

* Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.

* Tem Otoyoluna, Sancaktepe ilçe merkezine ve Şile otoyoluna yakın konumdadır.

* Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı bir projede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.

* Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.

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 itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası 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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Sinpaş Liva bünyesindeki 34 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* **Proin Gayrimenkul**

Tel 0538 976 49 18

Suryapı İdilia projesinde yer alan taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara çok yakın bir konumda yer almaktadır. 1+1 planlı daire 56 m² olarak pazarlanmaktadır. Bahçe katta konumlanmıştır.

SATILIK	56	.-M²	265.000	.-TL	4.732	.-TL/M²

* **Proin Gayrimenkul**

Tel 0533 063 98 78

Taşınmaz Suryapı İdilia projesinde yer almaktadır. 2+1 planlı daire 97 m² olarak pazarlanmaktadır. Ara katta konumlanmıştır.

SATILIK	97	.-M²	390.000	.-TL	4.021	.-TL/M²

* **Evsell Gayrimenkul**

Tel 0532 570 43 13

Taşınmaz Sinpaş Kelebekia projesinde yer almaktadır. 3+1 planlı daire 188 m² olarak pazarlanmaktadır. Sancaktepede konumlanmıştır. En üst katta konumlanmıştır. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 4.5 olarak hesaplanmıştır.

SATILIK	188	.-M²	785.000	.-TL	4.176	.-TL/M²
KİRALIK	188	.-M²	3.000	.-TL	16	.-TL/M²

* **New World Gayrimenkul**

Tel 0545 634 64 34

Taşınmaz Sinpaş Lagün projesinde yer almaktadır. Villa nitelikli olup fourleks villa olarak pazarlanmaktadır. Pazarlanan alanı 300 m² dir. Yakın konumda nitelikli bir projede yer almaktadır. Sancaktepede konumlanmıştır.

SATILIK	300	.-M²	2.500.000	.-TL	8.333	.-TL/M²

* **İMP Gayrimenkul**

Tel 0535 845 66 58

Taşınmaz Egeboyu projesinde yer almaktadır. Bahçe kat daire olarak pazarlanmaktadır. 4+1 planlı daire 178 m² olarak pazarlanmaktadır. Kapitalizasyon oranı % 3.69 olarak hesaplanmıştır. Sancaktepede konumlanmıştır.

SATILIK	178	.-M²	1.300.000	.-TL	7.303	.-TL/M²
KİRALIK	178	.-M²	4.000	.-TL	22	.-TL/M²

* **Sinpaş Metro Life Projesi Satış Ofisi**

Tel 444 1 440

Proje ile genel bilgi alınmış olup lansman öncesi satış fiyat listesi aşağıda sunulmuştur. 1+1 den 4+1 daire tipleri bulunan proje halihazırda inşaat başlangış aşamasındadır. 59 m² - 205 m² arasında metrajlarda daire seçenekleri bulunmaktadır. Benzer donatıları olan yapılmakta olan metro istasyonunun hemen yanında konumlanmıştır. 75 m² daire aşağıda sunulmuştur. Sancaktepede konumlanmıştır.

SATILIK	75	.-M²	576.599	.-TL	7.688	.-TL/M²

Kiralık Emsaller

* **Proin Gayrimenkul**

Tel 0538 976 49 18

Taşınmaz Sur Yapı İdilia projesinde yer almaktadır. 2+1 planlı daire 97 m² olarak pazarlanmaktadır. 7 katlı blokta 5. katta konumlanmıştır.

KİRALIK	97	.-M²	1.100	.-TL	11	.-TL/M²
SATILIK	97	.-M²	400.000	.-TL	4.124	.-TL/M²

* **Proin Gayrimenkul**

Tel 0538 976 49 18

Taşınmaz Sur Yapı İdilia projesinde yer almaktadır. 2+1 planlı daire 106 m² olarak pazarlanmaktadır. 7 katlı blokta 2. katta konumlanmıştır.

KİRALIK	106	.-M²	1.400	.-TL	13	.-TL/M²

* **Realty World Ka Gayrimenkul**

Tel 0533 684 41 05

Taşınmaz aynı projede (Sinpaş Liva) yer almaktadır. 2. el olarak kiralanmaktadır. 73 m² olarak pazarlanan daire 2. katta konumlanmıştır.

KİRALIK	73	.-M²	850	.-TL	12	.-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 4000.-TL/m² ile 7000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama konut birim m² değeri olarak 5.372 TL/m² takdir edilmiştir. Bu baz değerler esas alınarak daire birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörüleri yapılmıştır.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.
Aşağıdaki tablolarda konut birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m² lik birimler alınmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri Konutlar için EK-3' deki listede belirtilmiştir. Net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Sinpaş tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır. M2 değerleri satışa esas brüt alanlar üzerinden oluşturulmuştur.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Proin Gayrimenkul	Proin Gayrimenkul	Evsell Gayrimenkul
SATIŞ FİYATI		265.000	390.000	785.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	56	97	188
BİRİM M² DEĞERİ		4.732	4.021	4.176
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	25%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**5.372**	**5.896**	**5.010**	**5.211**

Kat İrtifak Listesi Blok	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	DAİRE TİPİ	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m²'si	Konut - Brüt Kapalı m² Alan (Teras - Balkon Hariç)	Konut-Net m² Alanı	Birim Değeri (TL/m²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Dahil (TL)
A	**37**	11.NORMAL KAT	2+1	142,85	120,52	97,58	5.222	**746.000**	753.460
A	**38**	11.NORMAL KAT	2+1	115,80	97,70	81,93	5.225	**605.000**	611.050
C	**37**	11.NORMAL KAT	3+1	136,22	116,06	96,00	5.322	**725.000**	732.250
C	**38**	11.NORMAL KAT	2+1	113,30	96,53	80,85	5.322	**603.000**	609.030
C	**39**	11.NORMAL KAT	3+1	164,95	140,54	116,48	5.317	**877.000**	885.770
D	**35**	10.NORMAL KAT	3,5+1	140,50	118,30	99,50	5.943	**835.000**	985.300
D	**38**	11.NORMAL KAT	2+1	147,38	124,10	102,22	5.211	**768.000**	775.680
E	**5**	ZEMİN KAT	3,5+1	140,46	118,33	100,35	5.162	**725.000**	732.250
E	**17**	3.NORMAL KAT	1+1	61,89	52,14	44,76	5.494	**340.000**	343.400
E	**22**	5.NORMAL KAT	3+1	132,67	111,77	93,21	5.276	**700.000**	707.000
E	**34**	8.NORMAL KAT	3+1	132,67	111,77	93,21	5.276	**700.000**	707.000
E	**42**	10.NORMAL KAT	3+1	132,67	111,77	93,33	5.276	**700.000**	826.000
E	**46**	11.NORMAL KAT	3+1	134,34	113,18	93,55	5.285	**710.000**	717.100
E	**47**	11.NORMAL KAT	2+1	114,33	96,32	81,49	5.248	**600.000**	606.000
E	**48**	11.NORMAL KAT	3+1	168,14	141,65	117,97	5.204	**875.000**	883.750
F	**5**	ZEMİN KAT	2+1	112,31	93,73	77,55	5.236	**588.000**	693.840
F	**12**	1.NORMAL KAT	2+1	112,31	93,73	77,55	5.236	**588.000**	593.880
F	**58**	11.NORMAL KAT	1+1	89,91	78,91	61,87	5.428	**488.000**	492.880
G	**5**	ZEMİN KAT	2+1	113,50	95,02	78,88	5.198	**590.000**	595.900
G	**8**	ZEMİN KAT	2+1	111,96	93,73	77,55	5.181	**580.000**	585.800
G	**21**	3.NORMAL KAT	2+1	111,96	93,73	77,55	5.181	**580.000**	585.800
G	**31**	5.NORMAL KAT	2+1	111,96	93,73	77,55	5.181	**580.000**	585.800
G	**36**	6.NORMAL KAT	2+1	111,96	93,73	77,55	5.181	**580.000**	585.800
G	**51**	9.NORMAL KAT	2+1	111,96	93,73	77,55	5.315	**595.000**	600.950
G	**53**	10.NORMAL KAT	2+1	113,50	95,02	78,88	5.242	**595.000**	600.950
G	**58**	11.NORMAL KAT	2+1	144,04	120,59	99,90	5.450	**785.000**	926.300
H	**5**	BAHÇE KATI (2.BD)	3,5+1	168,93	141,90	121,59	5.624	**950.000**	959.500
H	**38**	5.NORMAL KAT	3+1	149,54	125,27	107,85	5.136	**768.000**	775.680
I	**3**	2.BK-BAHÇE KATI	2+1 DUB.	133,64	111,37	88,20	5.388	**720.000**	727.200
K	**2**	2.BK-BAHÇE KATI	4+1	196,40	166,46	143,21	6.008	**1.180.000**	1.191.800
M	**4**	2.BK-BAHÇE KATI	2+1 DUB.	133,64	111,37	88,20	5.350	**715.000**	722.150
N	**1**	BAHÇE KATI (2.BD)	3+1	168,93	141,90	121,59	5.713	**965.000**	974.650
S	**1**	1.BODRUM KAT	3+1	150,66	123,95	99,20	5.642	**850.000**	858.500
S	**43**	10.NORMAL KAT	2+1	119,50	98,31	83,50	5.858	**700.000**	707.000
				4.301,90	**3.616,34**	**3.010,57**		**23.160.000**	**23.885.960**

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılarak değerleme konusu 30 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri 23.160.000.-TL takdir edilmiştir

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 3.30 -% 4.59 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada konut birimleri için kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 4 olarak kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
İmp Gayrimenkul	178	4.000	48.000	1.300.000	3,69%
Evsell Gayrimenkul	188	3.000	36.000	785.000	4,59%
Proin Gayrimenkul	97	1.100	13.200	400.000	3,30%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-4 deki listede belirtilmiştir.

Blok No	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m²)	Birim M² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (KDV Hariç) (TL)
A	37	11.NORMAL KAT	142,85	18,9	2.698,0	32.376,40	4,0%	809.410,00	**809.000,00**
A	38	11.NORMAL KAT	115,80	18,9	2.188,1	26.257,00	4,0%	656.425,00	**656.000,00**
C	37	11.NORMAL KAT	136,22	19,2	2.622,1	31.465,00	4,0%	786.625,00	**787.000,00**
C	38	11.NORMAL KAT	113,30	19,2	2.180,9	26.170,20	4,0%	654.255,00	**654.000,00**
C	39	11.NORMAL KAT	164,95	19,2	3.171,8	38.061,80	4,0%	951.545,00	**952.000,00**
D	35	10.NORMAL KAT	140,50	21,5	3.019,9	36.239,00	4,0%	905.975,00	**906.000,00**
D	38	11.NORMAL KAT	147,38	18,8	2.777,6	33.331,20	4,0%	833.280,00	**833.000,00**
E	5	ZEMİN KAT	140,46	18,7	2.622,1	31.465,00	4,0%	786.625,00	**787.000,00**
E	17	3.NORMAL KAT	61,89	19,9	1.229,7	14.756,00	4,0%	368.900,00	**369.000,00**
E	22	5.NORMAL KAT	132,67	19,1	2.531,7	30.380,00	4,0%	759.500,00	**760.000,00**
E	34	8.NORMAL KAT	132,67	19,1	2.531,7	30.380,00	4,0%	759.500,00	**760.000,00**
E	42	10.NORMAL KAT	132,67	19,1	2.531,7	30.380,00	4,0%	759.500,00	**760.000,00**
E	46	11.NORMAL KAT	134,34	19,11	2.567,8	30.814,00	4,0%	770.350,00	**770.000,00**
E	47	11.NORMAL KAT	114,33	18,98	2.170,0	26.040,00	4,0%	651.000,00	**651.000,00**
E	48	11.NORMAL KAT	168,14	18,82	3.164,6	37.975,00	4,0%	949.375,00	**949.000,00**
F	5	ZEMİN KAT	112,31	18,94	2.126,6	25.519,20	4,0%	637.980,00	**638.000,00**
F	12	1.NORMAL KAT	112,31	18,94	2.126,6	25.519,20	4,0%	637.980,00	**638.000,00**
F	58	11.NORMAL KAT	89,91	19,63	1.764,9	21.179,20	4,0%	529.480,00	**529.000,00**
G	5	ZEMİN KAT	113,50	18,80	2.133,8	25.606,00	4,0%	640.150,00	**640.000,00**
G	8	ZEMİN KAT	111,96	18,74	2.097,7	25.172,00	4,0%	629.300,00	**629.000,00**
G	21	3.NORMAL KAT	111,96	18,74	2.097,7	25.172,00	4,0%	629.300,00	**629.000,00**
G	31	5.NORMAL KAT	111,96	18,7	2.097,7	25.172,00	4,0%	629.300,00	**629.000,00**
G	36	6.NORMAL KAT	111,96	18,74	2.097,7	25.172,00	4,0%	629.300,00	**629.000,00**
G	51	9.NORMAL KAT	111,96	19,2	2.151,9	25.823,00	4,0%	645.575,00	**646.000,00**
G	53	10.NORMAL KAT	113,50	18,96	2.151,9	25.823,00	4,0%	645.575,00	**646.000,00**
G	58	11.NORMAL KAT	144,04	19,71	2.839,1	34.069,00	4,0%	851.725,00	**852.000,00**
H	5	BAHÇE KATI (2.BD)	168,93	20,34	3.435,8	41.230,00	4,0%	1.030.750,00	**1.031.000,00**
H	38	5.NORMAL KAT	149,54	18,6	2.777,6	33.331,20	4,0%	833.280,00	**833.000,00**
I	3	2.BK-BAHÇE KATI	133,64	19,49	2.604,0	31.248,00	4,0%	781.200,00	**781.000,00**
K	2	2.BK-BAHÇE KATI	196,40	21,73	4.267,7	51.212,00	4,0%	1.280.300,00	**1.280.000,00**
M	4	2.BK-BAHÇE KATI	133,64	19,35	2.585,9	31.031,00	4,0%	775.775,00	**776.000,00**
N	1	BAHÇE KATI (2.BD)	168,93	20,66	3.490,1	41.881,00	4,0%	1.047.025,00	**1.047.000,00**
S	1	1.BODRUM KAT	150,66	20,40	3.074,2	36.890,00	4,0%	922.250,00	**922.000,00**
S	43	10.NORMAL KAT	119,50	21,2	2.531,7	30.380,00	4,0%	759.500,00	**760.000,00**
			4.301,90					**25.128.600,00**	**25.129.000,00**

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların toplam değeri olarak 25.129.000 TL takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımları olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;**

34 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**23.160.000,00 TL**

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

34 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**25.129.000,00 TL**

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve piyasa değeri yaklaşımı yönteminde ise değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 34 adet taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.
Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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 ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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.

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-5 Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

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 ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 34 adet taşınmazın

16.11.2017 tarihli toplam değeri için ;

23.160.000 .-TL

(Yirmi Üç Milyon Yüz Altmış Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

23.885.960 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Kat İrtifak Listesi Blok	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	DAİRE TİPİ	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m²'si	Konut - Brüt Kapalı m² Alan (Teras - Balkon Hariç)	Konut-Net m² Alanı	Birim Değeri (TL/m²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Dahil (TL)
A	**37**	11.NORMAL KAT	2+1	142,85	120,52	97,58	5.222	**746.000**	753.460
A	**38**	11.NORMAL KAT	2+1	115,80	97,70	81,93	5.225	**605.000**	611.050
C	**37**	11.NORMAL KAT	3+1	136,22	116,06	96,00	5.322	**725.000**	732.250
C	**38**	11.NORMAL KAT	2+1	113,30	96,53	80,85	5.322	**603.000**	609.030
C	**39**	11.NORMAL KAT	3+1	164,95	140,54	116,48	5.317	**877.000**	885.770
D	**35**	10.NORMAL KAT	3,5+1	140,50	118,30	99,50	5.943	**835.000**	985.300
D	**38**	11.NORMAL KAT	2+1	147,38	124,10	102,22	5.211	**768.000**	775.680
E	**5**	ZEMİN KAT	3,5+1	140,46	118,33	100,35	5.162	**725.000**	732.250
E	**17**	3.NORMAL KAT	1+1	61,89	52,14	44,76	5.494	**340.000**	343.400
E	**22**	5.NORMAL KAT	3+1	132,67	111,77	93,21	5.276	**700.000**	707.000
E	**34**	8.NORMAL KAT	3+1	132,67	111,77	93,21	5.276	**700.000**	707.000
E	**42**	10.NORMAL KAT	3+1	132,67	111,77	93,33	5.276	**700.000**	826.000
E	**46**	11.NORMAL KAT	3+1	134,34	113,18	93,55	5.285	**710.000**	717.100
E	**47**	11.NORMAL KAT	2+1	114,33	96,32	81,49	5.248	**600.000**	606.000
E	**48**	11.NORMAL KAT	3+1	168,14	141,65	117,97	5.204	**875.000**	883.750
F	**5**	ZEMİN KAT	2+1	112,31	93,73	77,55	5.236	**588.000**	693.840
F	**12**	1.NORMAL KAT	2+1	112,31	93,73	77,55	5.236	**588.000**	593.880
F	**58**	11.NORMAL KAT	1+1	89,91	78,91	61,87	5.428	**488.000**	492.880
G	**5**	ZEMİN KAT	2+1	113,50	95,02	78,88	5.198	**590.000**	595.900
G	**8**	ZEMİN KAT	2+1	111,96	93,73	77,55	5.181	**580.000**	585.800
G	**21**	3.NORMAL KAT	2+1	111,96	93,73	77,55	5.181	**580.000**	585.800
G	**31**	5.NORMAL KAT	2+1	111,96	93,73	77,55	5.181	**580.000**	585.800
G	**36**	6.NORMAL KAT	2+1	111,96	93,73	77,55	5.181	**580.000**	585.800
G	**51**	9.NORMAL KAT	2+1	111,96	93,73	77,55	5.315	**595.000**	600.950
G	**53**	10.NORMAL KAT	2+1	113,50	95,02	78,88	5.242	**595.000**	600.950
G	**58**	11.NORMAL KAT	2+1	144,04	120,59	99,90	5.450	**785.000**	926.300
H	**5**	BAHÇE KATI (2.BD)	3,5+1	168,93	141,90	121,59	5.624	**950.000**	959.500
H	**38**	5.NORMAL KAT	3+1	149,54	125,27	107,85	5.136	**768.000**	775.680
I	**3**	2.BK-BAHÇE KATI	2+1 DUB.	133,64	111,37	88,20	5.388	**720.000**	727.200
K	**2**	2.BK-BAHÇE KATI	4+1	196,40	166,46	143,21	6.008	**1.180.000**	1.191.800
M	**4**	2.BK-BAHÇE KATI	2+1 DUB.	133,64	111,37	88,20	5.350	**715.000**	722.150
N	**1**	BAHÇE KATI (2.BD)	3+1	168,93	141,90	121,59	5.713	**965.000**	974.650
S	**1**	1.BODRUM KAT	3+1	150,66	123,95	99,20	5.642	**850.000**	858.500
S	**43**	10.NORMAL KAT	2+1	119,50	98,31	83,50	5.858	**700.000**	707.000
				4.301,90	**3.616,34**	**3.010,57**		**23.160.000**	**23.885.960**

34 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
23.160.000	5.976.312	5.073.829	23.885.960

1 USD = 3,8753 .-TL 16.11.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 4,5646 .-TL 16.11.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

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