

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş.'NİN

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE YER ALAN 7
ADET PARSEL İÇİN ARSA SAHİPLERİ İLE YAPMIŞ
OLDUĞU 03.07.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE
TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI
İNŞAAT SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN**

HAKLARININ DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.04.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.04.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
REVİZE RAPOR TARİHİ	16.11.2017
RAPOR NO	SNPY-1704007-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ' NDE YER ALAN 7 ADET PARSEL' İN SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş.' NE AİT GAYİRMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KEMALPAŞA MAHALLESİ LONDRA ASFALTI ÜZERİ 1062-1063-1064-1093-1094-3834-3835 PARSELLER KÜÇÜKÇEKMECE-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma (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 Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** İmar durum yazısı(kopya)
- 03.07.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı
- Ek 4 -** İnşaat Sözleşmesi
- Ek 5 -** 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 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 Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan 7 adet parsel için arsa sahipleri ile yapmış olduğu 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'nin İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan 7 adet parsel için arsa sahipleri ile yapmış olduğu 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için işbu rapor SNPY-1704007 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza T.C. Başbakanlık Sermeya Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı tarafından iletilen 31.10.2017 tarih, 12233903-340.05.05-E.12189 sayılı Eksik bilgiler ve belgeler hakkındaki yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Onur ÖZGÜR 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 taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu 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

TAPU KAYITLARI	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KÜÇÜKÇEMECE
Bucağı	:
Mahallesi	: SAFRA
Köyü	:
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ AŞAĞIDAKİ TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.	

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE ORANI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
1062	BAHÇELİ İKİ FABRİKA	3.700,00	1 / 1	09.07.2015	24436	11	1061	SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. 9/20 SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. 11/20
1063	BAHÇESİ OLAN FABRİKA	4.135,00	1 / 1	09.07.2015	24436	11	1062	SANCAK HAVA YOLLARI A.Ş. 3/20 SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. 3/10 SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. 11/20
1064	TARLA	5.500,00	1 / 1	31.07.2015	26654	11	1063	SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. 9/20 SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. 11/20
1093	TARLA	7.200,00	1 / 1	31.07.2015	26654	12	1092	SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. 9/20 SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. 11/20
1094	TARLA	6.760,00	1 / 1	31.07.2015	26654	12	1093	MALİYE HAZİNESİ 10500/27040 SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. 7443/27040 SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. 9097/27040
3834	MÜFREZ TARLA	7.632,00	1 / 1	31.07.2015	26654	40	3885	SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. 9/20 SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. 11/20
3835	ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA	3.668,00	1 / 1	09.07.2015	24436	40	3886	SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. 9/20 SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. 11/20

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 06.09.2017 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

1062 Parsel Üzerinde;

Bu parsel üzerindeki fabrikaların 1063 parsel 5.00 m² ve 1061 parsel 28 m² tecavüzlüdür.(05.03.1964- 427)

M-Bu parsel aleyhine 3832 ve 3833 parseller lehine geçme hakkı.(Haritasında sarı boya ile gösterilen kısım üzerinde) (Başlama tarihi:06.09.1969,Bitiş tarihi:06.09.1969) (01.09.1969 - 5716)
1061 parsel üzerindeki fabrika ve müştemilatı bu parsel 165 m² tecavüzlüdür.(31.12.1984 - 7299)

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 10.07.2015 tarih, 24554 yevmiye ile 450.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.(Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde 11/20)

1063 Parsel Üzerinde;

1062 parsel üzerindeki fabrika binasının bu parsel 5.00 m² tecavüzlüdür.(05.03.1964- 427)

M-Bu parsel aleyhine 3832 ve 3833 parseller lehine geçme hakkı.(Haritasında sarı boya ile gösterilen kısım üzerinde) (Başlama tarihi:06.09.1967,Bitiş tarihi:06.09.1967) (06.09.1967 - 5716)

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 10.07.2015 tarih, 24554 yevmiye ile 450.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.(Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde 11/20)

1064 Parsel Üzerinde;

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 31.07.2015 tarih, 26691 yevmiye ile 550.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.(Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde 11/20)

1093 Parsel Üzerinde;

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 31.07.2015 tarih, 26691 yevmiye ile 550.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.(Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde 11/20)

1094 Parsel Üzerinde;

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 31.07.2015 tarih, 26691 yevmiye ile 550.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.(Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde 11/20)

Küçükçekmece 2.İcra Müdürlüğü nin 14/01/2008 tarih 2006/3 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir.(18/02/2008-2877)

Küçükçekmece 2.İcra Müdürlüğü nin 15/05/2008 tarih 2006-3 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir.(20/05/2008-11402)

Küçükçekmece 2. (Sulh Hukuk Mahkemesi) Satış Memurluğu nin 17/11/2015 tarih 2006/3 ORT.GİD. SATIŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir. (18/11/2015-40305)

Küçükçekmece 2. (Sulh Hukuk Mahkemesi) Satış Memurluğu nin 03/10/2016 tarih 2006/3 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir. (05/10/2016-34044)

3834 Parsel Üzerinde;

H:Parsel lehine 1062 ve 1063 parsellerden lehine geçme hakkı.(Haritasında sarı boya ile gösterilen kısım üzerinde)(Başlama tarihi:06.09.1969,Bitiş tarihi:06.09.1969) (01.09.1969 - 5716) Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 31.07.2015 tarih, 26691 yevmiye ile 550.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.(Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde 11/20)

3835 Parsel Üzerinde;

Bu parsel üzerindeki fabrika binasının 3283 parsel 93.50 m² tecavüzlüdür.(31.03.1970 - 2563) H:Parsel lehine 1062 ve 1063 parselin aleyhine geçme hakkı.(Haritasında sarı boya ile gösterilen kısım üzerinde) (Başlama tarihi:01.09.1969,Bitiş tarihi:01.09.1969) (01.09.1969 - 5716)

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 10.07.2015 tarih, 24554 yevmiye ile 450.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.(Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde)

Alatı Sabite 03.04.1970 T.2755 Yevmiye (Liste için dosyasına müracaat)

Alatı Sabite 15.04.1970 T.3179Yevmiye (Liste için dosyasına müracaat)

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Küçükçekmece tapu müdürlüğünde taşınmazların tapu kütüğünün incelenmesine izin verilmemiştir. Son üç yıllık mülkiyet değişiklikleri tapu suretlerinden ve kayıtlarından edinilmiştir.

Tapu Suretleri ve Takbis kayıtlarına göre ;

1062 Parsel: Sancak Tül Sanayi A.Ş adına kayıtlı iken 11/20 Payı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş lehine 09.07.2015 24436,

1064 Parsel: Sancak Tül Sanayi A.Ş adına kayıtlı iken 11/20 Payı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş lehine 31.07.2015 26654,

1063 Parsel:1/3 Payı Sancak Havayolları A.Ş adına kayıtlı iken 11/60 payı, 2/3 pay Sancak Tül A.Ş adına kayıtlı iken 11/30 payı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş lehine 09.07.2015 24436,

3835 Parsel: Sancak Tül Sanayi A.Ş adına kayıtlı iken 11/20 Payı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş lehine 09.07.2015 24436,

1093 Parsel: 3065/7200 pay Sancak Tül Sanayi A.Ş adına kayıtlı iken 6743/28800 payı, 4135/7200 pay Sancak Tül Sanayi A.Ş adına kayıtlı iken 9097/28800 payı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş lehine 31.07.2015 26654,

1094 Parsel: 16540/27040 pay Sancak Tül Sanayi A.Ş adına kayıtlı iken 9097/27040 payı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş lehine 31.07.2015 26654,

3834 Parsel: Sancak Tül Sanayi A.Ş adına kayıtlı iken 11/20 Payı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş lehine 31.07.2015 26654, satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 12/09/2017 tarihinde alınmış olan imar durumu yazısına göre;

1062-1063-1064-1093-1094-3834-3835 numaralı parseller 22/06/2005-17/01/2014-17/10/2014-13/02/2015-18/10/2015-13/01/2017-17/03/2017 tasdil tarihli 1/1000 ölçekli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planında kalmaktadır.

1093-1094-3834-3835 parseller kısmen plan notlarının 1.48 maddesi hükümlerine haiz, E=1.75, Prestij Hizmet İmalat Alanında, kısmen spor alanında, kısmen de yolda kalmakta olup Spor Alanında kalan parseller tevhid edilecektir.

1062-1063-1064 parseller kısmen plan notlarının 1.48 maddesi hükümlerine haiz, E=1.75, Prestij Hizmet İmalat Alanında, kısmen de yolda kalmakta olup parseller raylı sistem güzergahında kaldığından uygulama aşamasında kurum görüşlerine uyulacaktır.

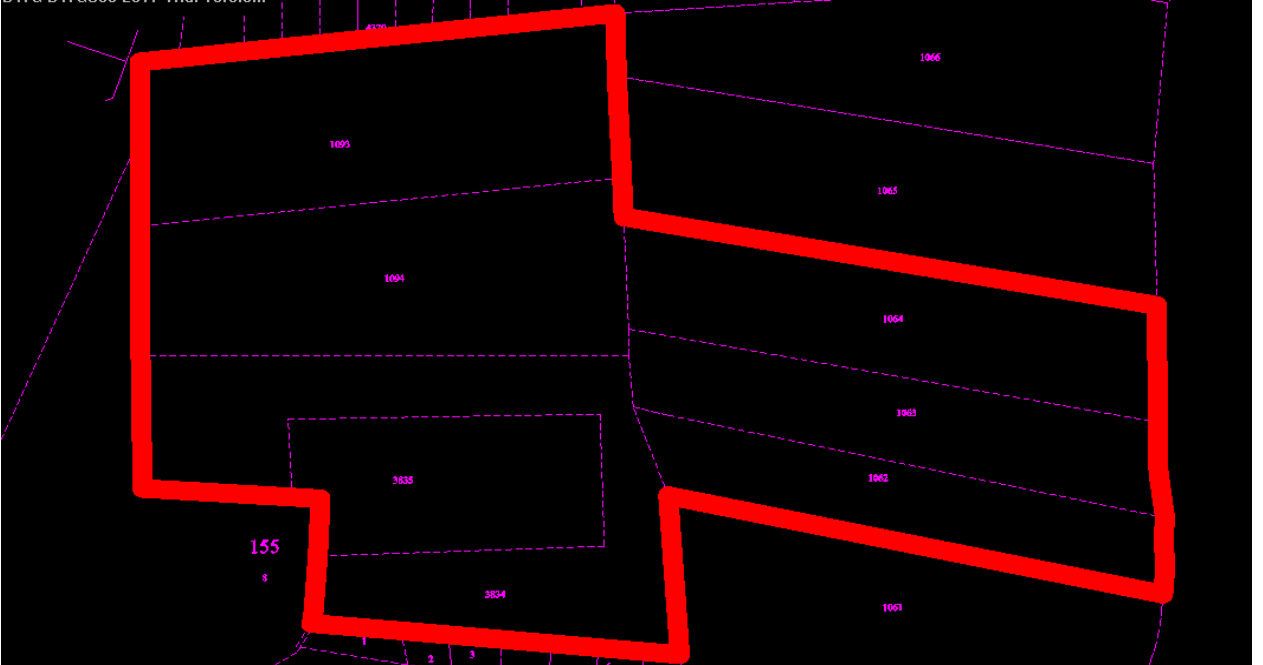
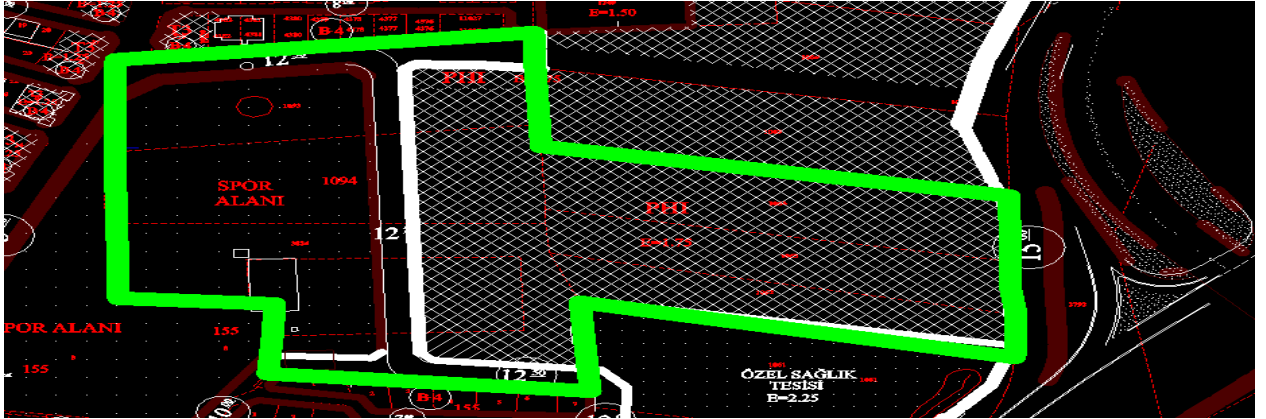
Havamania kriterlerinden dolayı maksimum bina yüksekliği ve kat adedi Emlak İstimlak Müdürlüğüne tespit edilecek RS kotuna göre belirlenecektir.

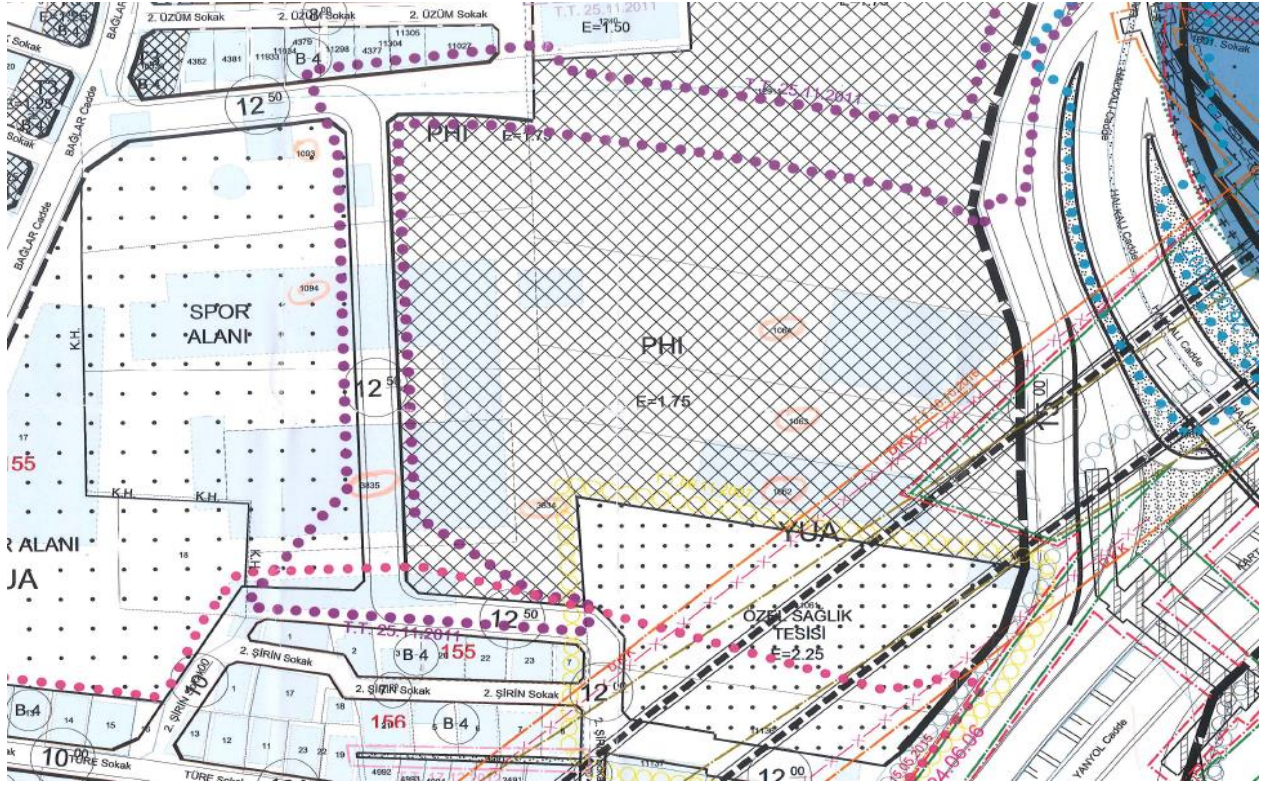
Şifahi olarak alınan bilgilerde ayrıca 1093-1094-3834-3835 parsellerde terk oranının %40 in üzerinde olduğu bilgisi edinilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş' ye yazmış olduğu 09.11.2015 tarih, 42303748/9477 sayılı yazısında ;

12.03.2013 tarihli Sefaköy Uygulama İmar Planı Notları Tadilinin 1.26 maddesinde " Bu plandan önce imar uygulaması yapılmış veya İmar Kanunu'nun 15. ve 16.maddelerine göre rızaen terk yapılmış parsellede bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40 ı aşması halinde emsal hesabı parselin kadastral alanının %60 ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terki %40 ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşulu ile uygulanır." hükmüne esasen bu plan ile ilave terklerin çıkması ve terklerin rızaen yapılması halinde toplam terk miktarının %40 ı geçmesi halinde emsal hesabının her bir parselin kadastral alanının %60 ı üzerinden hesap edileceği, diğer parsellerde emsal alanının net imar parseli üzerinden hesaplanması ve parsellerin tevhid edilmesi halinde oluşacak yeni parselin emsal hesabında tevhid öncesi parsellerin kullanacağı katlar alanının hesaba katılması gerekliliği belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 16.03.2017 tarih, 78 nolu Komisyon Raporu'na göre Küçükçekmece Belediyesi Meclisi'nin İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Komisyonu'na vermiş olduğu, 22.06.2005 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına " 1.56.Plan bütününde Atatürk Havalimanı Mania Planı kısıtlaması nedeni ile emsal hakkını kullanamayan parsellerde maksimum TAKS=0.50 olarak uygulanabilir ve emsal dahilinde ticaret alanı olarak kullanılmak şartıyla birden fazla bodrum kat iskan edilebilir." plan notunun ilave edilmesine ilişkin hazırlanan "UİP - 1300,38" Plan işlem nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ilgili komisyonca dün detayları ile görüşülmüş olup teklif plan notunun iptal edilerek " Atatürk Havalimanı Mania Planı kısıtlaması nedeni ile emsal hakkını kullanamayan parsellerde maksimum TAKS=0.50 olarak uygulama yapılabilecek olup, PH ve PHİ Fonksiyonlarındaki alanlarda yapılacak yapıların tamamının ticari birimlerden oluşması koşulu ile (1.bodrum kat emsal harici olmak üzere) emsal dahilinde 1 den fazla bodrum kat iskan edilebilir." plan notunun düzenlenmesi şekliyle tadil edilmesi uygun komisyonca görülmüştür.







T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü



Sayı : 42303748/9477 **TN: 143095 4 1433N) 195120133 No)**
Konu : Küçükçekmece, 1062, 1063, 1064,
1093, 1094, 3834, 3835 parseller.

08 KASIM 2015

Sayın Kınyas ÖZKAPLAN
(Sinpaş Plaza, Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sok.)
No:36, 34349 Darphane Beşiktaş / İSTANBUL

İlgi: 13.10.2015 tarih, 9477 sayılı ile Müdürlüğümüzde kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçede, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mah., 1062, 1063, 1064, 1093, 1094, 3834, 3835 parsellerde bulunan taşınmazların, Sefaköy Uygulama İmar Planında, kısmen "Spor Alanı", kısmen "Yol", kısmende "Prestij Hizmet İmalat" lejantında kaldığı, 1093, 1094, 3834 ve 3835 parsellerde terk oranının %40'tan fazla olduğu, Sefaköy Uygulama İmar Planına göre ruhsata esas emsal inşaat alanı hesabı ile 1062, 1063, 1064, 1093, 1094, 3834 ve 3835 sayılı parsellerin tevhid edilmesi durumundaki emsal hesabının ne şekilde yapılacağına dair görüşümüz istenmiştir.

Başkanlığımız İMOS kayıtlarında yapılan incelemede, 22.06.2005 tt.'li 1/1000 ölçekli Sefaköy Uygulama İmar Planında; 1062, 1063 ve 1064 parsel sayılı taşınmazların kısmen "Prestij Hizmet İmalat" kısmen de "Yol" lejantında kaldığı, 1093, 1094 sayılı taşınmazların kısmen "Spor Alanı", kısmen "Yol", kısmen de "Prestij Hizmet İmalat" lejantında kaldığı, 3834 ve 3835 parsel sayılı taşınmazların ise kısmen "Spor Alanı", kısmen "Yol", kısmen "Otopark" kısmen de "Prestij Hizmet İmalat" lejantında kaldığı ayrıca 15.05.2015 tt.'li 1/1000 ölçekli Bakırköy Beylikdüzü Metro Hattının Bakırköy Sefaköy Arasına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 1062, 1063 ve 1064 parsel sayılı taşınmazların kısmen metro güzergahı üzerinde kaldığı tespit edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak, 12.03.2013 tt.'li Sefaköy Uygulama İmar Plan Notları Tadili'nin 1.26 maddesinde "Bu plandan önce imar uygulaması yapılmış veya İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre rızaen terk yapılmış parsellerde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terkli %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşulu ile uygulanır." hükmü yer almaktadır.

Sefaköy Uygulama İmar Plan Notlarının 1.26. maddesinde belirtilen, "Bu plandan önce imar uygulaması yapılmış veya İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre rızaen terk yapılmış parsellerde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terkli %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşulu ile uygulanır." ifadesinden; bu plan ile ilave terk çıkması ve terklerin rızaen yapılması kaydıyla toplam terk miktarının %40'ı aşması durumunda söz konusu parsellerdeki emsal hesabının her bir parselin kadastral alanının % 60'ı üzerinden hesap edileceği anlaşılmaktadır.

Bu itibarla, yapılacak rızaen terklerle terk miktarı %40'ı aşan parsellerde, katlar alanı hesaplanırken; yukarıda zikredilen plan notu doğrultusunda parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden hesaplanması, diğer parsellerde ise katlar alanının net imar parseli üzerinden hesaplanması ve söz konusu parsellerin tevhid edilmesi halinde oluşacak yeni parselin katlar alanı hesabında, tevhid öncesi parsellerin kullanılabileceği katlar alanının hesaba katılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgi alınması hususunu rica ederim.

Yunus Emre KÜÇÜK
İmar Müdürü

EK:
İlgi dilekçe.
DAĞITIM:
Gereği:
Küçükçekmece Belediye Başkanlığı

Bilgi:
İlgilisi (Ek konulmadı)

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Şişli Cad. No:25 34134 Sarıyer/İSTANBUL
Telefon: 0212 455 13 00 Faks: 0212 455 26 43 e-posta: imar@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr

Bilgi için: Muharrir DOĞAN
Raporör
Tel: 0212-455 23 37

	T.C İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI KENTSEL YENİLEME-İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU MÜŞTEREK RAPORU	Rapor No: 78 Tarih: 16.03.2017 Dosya No: 2016/2324
KONUNUN ÖZÜ: Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy Bölgesinde plan notu değişikliğine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi. KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğünün 12 / 12 /2016 gün ve 2016/13319-10489 sayılı yazısında; İlgi :a)17.10.2016 tarihli, 697-979553-33556 sayılı Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın yazısı eki 09.09.2016 tarih 98 sayılı Küçükçekmece Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları. b)Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın, 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 tarih, S/90 sayılı Başkanlık Oluru. TALEP: Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy Bölgesine ilişkin 22.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarına "1.56.Plan bütününde, Atatürk Havalimanı Mania Planı kısıtlaması nedeniyle emsal hakkını kullanamayan parsellerde maksimum TAKS=0.50 olarak uygulanabilir ve emsal dahilinde ticaret alanı olarak kullanılmak şartıyla birden fazla bodrum kat iskan edilebilir."plan notunun ilave edilmesine ilişkin hazırlanan "UİP-1300,38" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 09.09.2016 tarih 98 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun görülerek gereği için Başkanlığımıza iletilmiştir. PLANLARDAKİ DURUM: Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile plan notlarında değişiklik yapılmak istenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 22.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Küçükçekmece Sefaköy Uygulama İmar Planı olup, bölgede yürürlükte 18.08.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sefaköy Nazım İmar Planı bulunmaktadır. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: İlgi (a) yazı eki plan tadili teklifine ilişkin tarafımıza herhangi bir kurum görüşü ileilmemiştir. İLÇE MECLİS KARARI: Küçükçekmece Belediye Meclisi'nin 09.09.2016 tarih 98 sayılı kararında; "Sefaköy Merkez Bölgesine ait meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği incelenmiş olup, söz konusu plan notu değişikliği teklifi komisyonumuzca uygun görülmüştür."şeklindeki ilçe imar komisyon kararı oy birliğiyle kabul edilmiştir. DEĞERLENDİRME ve SONUÇ: Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan "UİP-1300,38" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 09.09.2016 tarih 98 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun görülerek gereği için Başkanlığımıza iletilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile 22.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sefaköy Uygulama İmar Planının plan notu paftasına "1.56.Plan bütününde, Atatürk Havalimanı Mania Planı kısıtlaması nedeniyle emsal hakkını kullanamayan parsellerde maksimum TAKS=0.50 olarak uygulanabilir ve emsal dahilinde ticaret alanı olarak kullanılmak şartıyla birden fazla bodrum kat iskan edilebilir."şeklinde plan notu eklendiği, söz konusu teklife ilişkin kurum ve kuruluş görüşlerinin olmadığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile eklenen plan notunun birinci kısmının Havamania Planının yükseklik sınırlaması nedeniyle kullanılamayan inşaat alanlarının bina oturumlarında maksimumTAKS=0.50 oranına kadar büyüme sağlanarak maksimum oranda kullanılmasına yönelik olduğundan teklifin uygulamada bölgenin yatayda yapılaşmasını arttıracığı, teklifin bölge planı bütününde yapı yapılabilen bütün fonksiyonları içerdiği, meri plan kararları ile bölge için belirlenen		

yapılaşmanın yatayda kullanılmasına yönelik olan birinci kısmın bölge planı kararları ile belirlene yapılaşma değerlerini etkilemeyeceği, ancak teklif plan notunun ikinci kısmı ile bodrum katlara ilişkin "ticaret alanı olarak kullanılmak kaydıyla birden fazla bodrum katın iskan edilebileceğine" yapılan düzenlemenin ticaret amaçlı kullanımının fonksiyon ayrımı olmaksızın bütün fonksiyonlarda yapılabileceği gibi planlı alanlar tip imar yönetmeliğine aykırı olarak da iskan edilebilen bodrum sayısının artırılabilirliği, dolayısıyla teklifin genel olarak bölgenin yapılanma karakteristiğini ne kadar etkileyeceğinin öngörülemediği, teklif plan notunun kesinlik içermeyip insiyatif kullanmaya yönelik düzenlendiği ve hareketli nüfus ve trafik yoğunluğu artışı getireceği tespit edilmiştir. "denilerek.

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve "UİP-1300,38" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilat teklifi ile yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık onayı ve genelgesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14 maddelerine göre ve 5747 sayılı yasaya göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi incelenmiş olup, teklif plan notunun iptal edilerek, "Atatürk Havalimanı Mania Planın kısıtlaması nedeniyle plandaki emsal hakkını kullanamayan parsellerde: maxTAKS:0,50 olarak uygulama yapılabilecek olup, Ticaret, Prestij Hizmet (PH), Prestij Hizmet İmalat (PHİ) foksionlarındaki alanlarda yapılacak yapıların tamamının ticari birimlerden oluşması koşulu ile (1.bodrum kat emsal harici olmak üzere) emsal dahilinde 1 den fazla bodrum kat iskan edilebilir" plan notunun düzenlenmesi şekliyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

Nagihan ÜRGEN
Kentsel Yenileme
Komisyonu Başkanı

Temel YAZ
Başkan Vekili

Serpil BOZKURT
Raportör

Muhammed Ali YILMAZ
Üye

Murat ŞAHİN
Üye

Özgür DURMUŞ
Üye
KARARA KATILMIYORUM.

Erkan ERDOĞAN
Üye

Soydan ALKAN
Üye

Esra KAYA ERDOĞAN
Üye

KARARA KATILMIYORUM. KARARA KATILMIYORUM KARARA KATILMIYORUM.

Hadi DİLER
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Maliki Ejder BATUR
Başkan Vekili

Serhan KURAL
Raportör

Abdülناصر ŞİMŞEK
Üye

Eyüp DURSUN
Üye

M. Sedat ÖZKAN
Üye
KARARA KATILMIYORUM.

Cemal ŞERİFOĞLU
Üye

E.Ulaş KAYA
Üye

Ülkü KOÇAR
Üye

KARARA KATILMIYORUM. KARARA KATILMIYORUM KARARA KATILMIYORUM

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

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar, 22.06.2005 tasdik tarihli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadırlar. Son üç yıllık dönemde; taşınmazların imar planı bilgilerinde bir değişiklik bulunmadığı şifahen belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen plan notları değişikliğinde bulunulmuştur.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

1062 nolu parsel üzerinde güvenlik kulubesi, trafo binası, depo tarzında yapı bulunmaktadır. 1063 nolu parsel üzerinde helikopter pisti, çim alan, araç park alanı bulunmaktadır. 1064 parsel üzerinde idari bina, helikopter hangarı, çim alan bulunmaktadır. 1093 parsel üzerinde ağaçlık alan ve Rukiye Hatun Camii bulunmaktadır. 1094 parsel üzerinde fabrika tarzı bina bulunmaktadır. 3834 parsel üzerinde depo tarzı yapılar, silolar, fabrika binası bulunmaktadır. 3835 parsel üzerinde tank-depolar, fabrika tipi yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlara ilişkin ruhsat iskan belgeleri bulunamamıştır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan mevcut yapılar hali hazırda arsa sahipleri olan Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş. tarafından kullanılmaktadır. Arsa sahipleri ile Sinpaş Yapı arasındaki "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin 4. maddesinde, arsa sahibinin yapıların yıkım ruhsatı için başvuru tarihine kadar fiili tasarrufuna devam edebileceği ve yıkım ruhsatı için yapılacak başvuru tarihinden sonra gayrimenkullerde her türlü tasarrufa son vererek gayrimenkulleri Sinpaş Yapı'ya teslim edeceği belirtilmektedir. Yine aynı sözleşmenin 5.2. maddesinde arsa sahiplerinin yıkım ruhsatı için belediyeye başvuru tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde gayrimenkulleri Sinpaş Yapı'ya teslim etmesi, Sinpaş Yapı'nın ise gayrimenkullerin kendisine teslim edilmiş olması kaydıyla yıkım ruhsatının alındığı tarihten itibaren 30 gün içinde mevcut yapıların yıkımını tamamlaması öngörülmektedir. Bu çerçevede söz konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar mevcut durum itibarıyla arsa sahiplerinin tasarrufundadır ve kendi ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kullanılmaktadır. Söz konusu yapılar Sinpaş Yapı tarafından kullanılmamakta ve Sinpaş Yapı söz konusu yapılardan herhangi bir gelir elde etmemektedir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz üzerinde mevcut durumda 2.3.3 bölümünde sayılan yapılar bulunmakta olup, ruhsat ve iskan belgeleri bulunamamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parseller üzerinde bulunan yapılar 2001 tarihinden önce imal edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

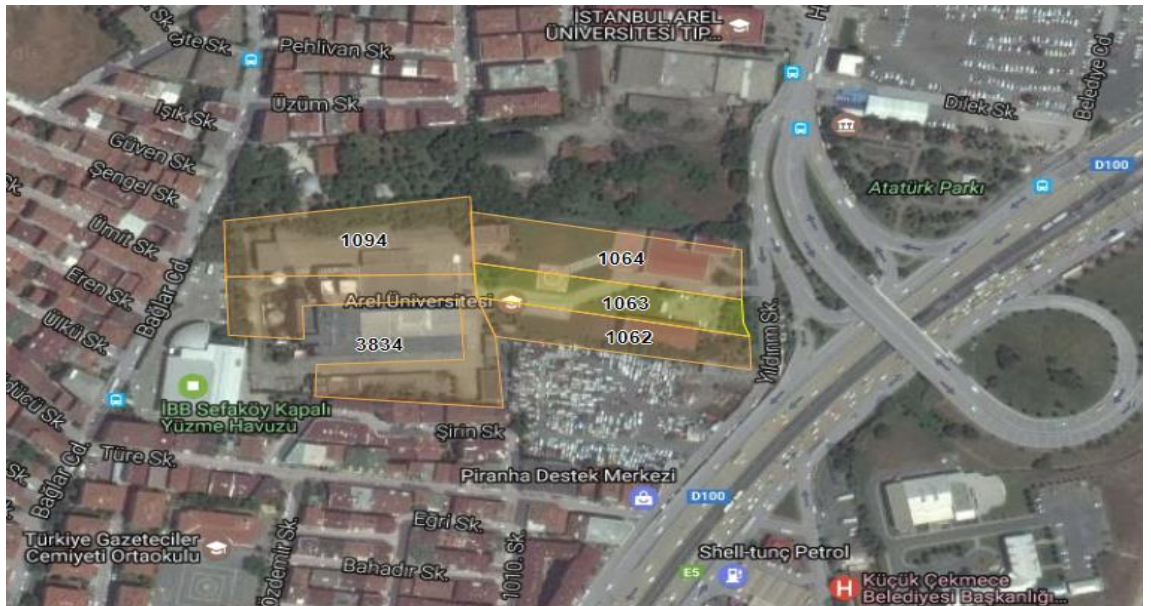
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi' nde bulunan(Tapu Suretlerinde Safra Mahallesi olarak geçmektedir.) 1062-1063-1064-1093-1094-3834-3835 nolu parsellerdir.1062 parsel " Bahçeli İki Fabrika ", 1063 parsel " Bahçesi Olan Fabrika ", 1064-1093-1094 parseller " Tarla " , 3834 parsel " Müfrez Tarla " , 3835 parsel " Alati Sabitesi Olan Kargir Fabrika " tescillidirler. Taşınmazlar 1/1000 ölçekli imar planları sınırları içerisinde bulunmaktadır.

1062 nolu parsel üzerinde güvenlik kulubesi, trafo binası, depo tarzında yapı bulunmaktadır. 1063 nolu parsel üzerinde helikopter pisti, çim alan,araç park alanı bulunmaktadır. 1064 parsel üzerinde idari bina, helikopter hangarı,çim alan bulunmaktadır. 1093 parsel üzerinde ağaçlık alan ve Rukiye Hatun Camii bulunmaktadır. 1094 parsel üzerinde fabrika tarzı bina bulunmaktadır. 3834 parsel üzerinde depo tarzı yapılar, silolar, fabrika binası bulunmaktadır. 3835 pasrel üzerinde tank-depolar, fabrika tipi yapılar bulunmaktadır. Değerlemeyi talep eden kurumun isteği doğrultusunda parsellerin güncel yapılaşma koşulları kapsamında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmış olup yapıların yıkılmak sureti ile yeni bir proje inşa edileceği bilgisi alınmış olup bu kapsamda parseller üzerinde bulunan yapılar dikkate alınmamıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmazlar, Yıldırım Sokak ve Bağlar Caddesi arasında kalan 7 adet parsel olup toplam 38.595 m² alana yayılmıştır. Taşınmazlar E-5 Karayoluna yakın konumda bulunmakta olup taşınmazlara E 5 Karayolu üzerinde Bahçelievler - Avcılar istikametinde ilerlerken, Küçükçekmece Kaymakamlığı geçildikten sonra E-5 yan yolundan dönülerek ulaşım sağlanmaktadır. Yakın çevresinde Arel Üniversitesi, Küçükçekmece Kaymakamlığı, Gültepe İlköğretim okulu, Beşyol Metrobüs durağı, Aydın Üniversitesi, Radisson Hotel, Atatürk havaalanı bulunmaktadır.Bölge, Küçükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. Taşınmazların bulunduğu bölge konut - dükkan fonksiyonlu olarak gelişme göstermiştir. Sosyo ekonomik olarak orta gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede nüfus yoğunluğu yüksek seviyededir. Alt yapısı tamamlanmış olan bölgede tüm kamusal hizmetlerden istifade edilmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım özel araçlarla, D-100 Karayolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve metrobüs vasıtası ile sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlar geometrik olarak dikdörtgen ve çokgen şekline sahip olup topoğrafik olarak düz yapıya sahiptirler. 1062 nolu parsel üzerinde güvenlik kulubesi, trafo binası, depo tarzında yapı bulunmaktadır. 1063 nolu parsel üzerinde helikopter pisti, çim alan, araç park alanı bulunmaktadır. 1064 parsel üzerinde idari bina, helikopter hangarı, çim alan bulunmaktadır. 1093 parsel üzerinde ağaçlık alan ve Rukiye Hatun Camii bulunmaktadır. 1094 parsel üzerinde fabrika tarzı bina bulunmaktadır. 3834 parsel üzerinde depo tarzı yapılar, silolar, fabrika binası bulunmaktadır. 3835 parsel üzerinde tank-depolar, fabrika tipi yapılar bulunmaktadır.

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görevli memurdan alınan bilgiye göre 1062-1063 parsellerin yaklaşık 100'er metrekare, 1064 parselin yaklaşık 150 metre yola terklerinin olduğu, 1093-1094-3834 ve 3835 nolu parsellerinde terklerinin herbirinin yüzölçümlerinin %40 ını geçecek şekilde terklerinin olduğu öğrenilmiştir. Kesin ve net bilgi için yazılı imar durumu alınması önerilmektedir. 1062-1063-1064 parseller planda 15 metrelik yola cepheli, diğer parseller planda 12,50 metrelik yola cephelidirler.

3194 sayılı imar kanunun 18. maddesi gereği " DOP oranı en fazla %40'tır. DOP kesilerek oluşturulan tesisler başka amaçla kullanılamaz. DOP kesilen bir parselden ikinci bir kesinti yapılamaz. Uygulamaya tabi parsellerde daha önce yapılmış bedelsiz terk varsa, DOP hesabında bu terk de dikkate alınır. DOP oranı %40'tan fazla çıkarsa, fazlalık kamulaştırma ile giderilir." hükmü bulunmaktadır. Ancak mevcut imar planı gereği, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Komisyon görüşü " Toplam terk miktarının %40 ı geçmesi halinde emsal hesabının her bir parselin kadastral alanının %60 ı üzerinden hesap edileceği," ile ilgili görüş raporu 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, 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 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.804.116 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. Sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece gölüne kıyısı vardır. İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'nin üzerinde büyük fabrika, sanayiticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadı ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Küçükçekmece İlçesinin Toplam nüfusu 2016 yılına göre 766.609 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 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 olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla 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.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellenmesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, konut fonksiyonlu olarak orta gelir grubu tarafından tercih edilen bölgedir. Taşınmazlar E5 Kara Yoluna yakın mesafede bulunmakta olup ulaşım açısından rahat bölgedir. Taşınmazların güneyinde Florya - Yeşilköy Bölgesi lüks konut projeleri bulunmakta olup, Kuzey hattında Halkalı cephesine doğru, lüks konut projeleri bulunmaktadır. Bölge ulaşım çeşitliliği sebebi ile tercih edilen bölge konumundadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Değerlemeyi talep eden kurumun isteği doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Hali hazırda parseller üzerinde yer alan yapıların yasalılığı hakkında bilgi edinilmemiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Küçükçekmece Belediyesi İmar 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.
- * Yol cephelidirler.
- * 1/1000 ölçekli plan kapsamındadır.
- * Çevresinde imar koşullarına uygun nitelikte yapılar bulunmaktadır.
- * Gelişim potansiyeli yüksek bir bölgede yer almakta olup alt yapı olanakları tamamlanmıştır.
- * Bölge ulaşım çeşitliliği sebebi ile tercih edilen lokasyondadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler
- * Hisseli mülkiyetlerdir.

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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

Parseller üzerinde yer alan yapıların, Kurumun isteği üzerine değerlemeye konu edilmemesi sebebi ile, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. Değer takdir parsellerin arsa değeri üzerinden yapılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 ÖZÇAKAR EMLAK

Tel 0212 651 54 48

Beşyol'da E-5 Karayolu'na 150 metre mesafede bulunan net 375 m² olduğu ve E=1.75 Prestij Hizmet yapılaşma koşullarında olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	375 .-M ²	3.400.000 .-TL	9.067 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 PENTHOUSE EMLAK

Tel 0212 472 40 04

Beşyol'da E-5 Karayolu'na 50 metre mesafede, Aydın Üniversitesi bitişiğinde bulunan net 245 m² olduğu ve E=1.75 Prestij Hizmet yapılaşma koşullarında olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	245 .-M ²	2.650.000 .-TL	10.816 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 BODURLAR EMLAK

Tel 0212 415 93 56

Beşyol'da E-5 Karayolu Yan Yol üzerinde bulunan net 294 m² olduğu ve E=1.75 Prestij Hizmet yapılaşma koşullarında olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	294 .-M ²	3.500.000 .-TL	11.905 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 SAHİBİNDEN

Tel 536 965 62 36

Beşyol'da E-5 Karayolu Yan Yol üzerinde bulunan net 1000 m² olduğu ve E=1.75 Prestij Hizmet yapılaşma koşullarında olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	1000 .-M ²	13.500.000 .-TL	13.500 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

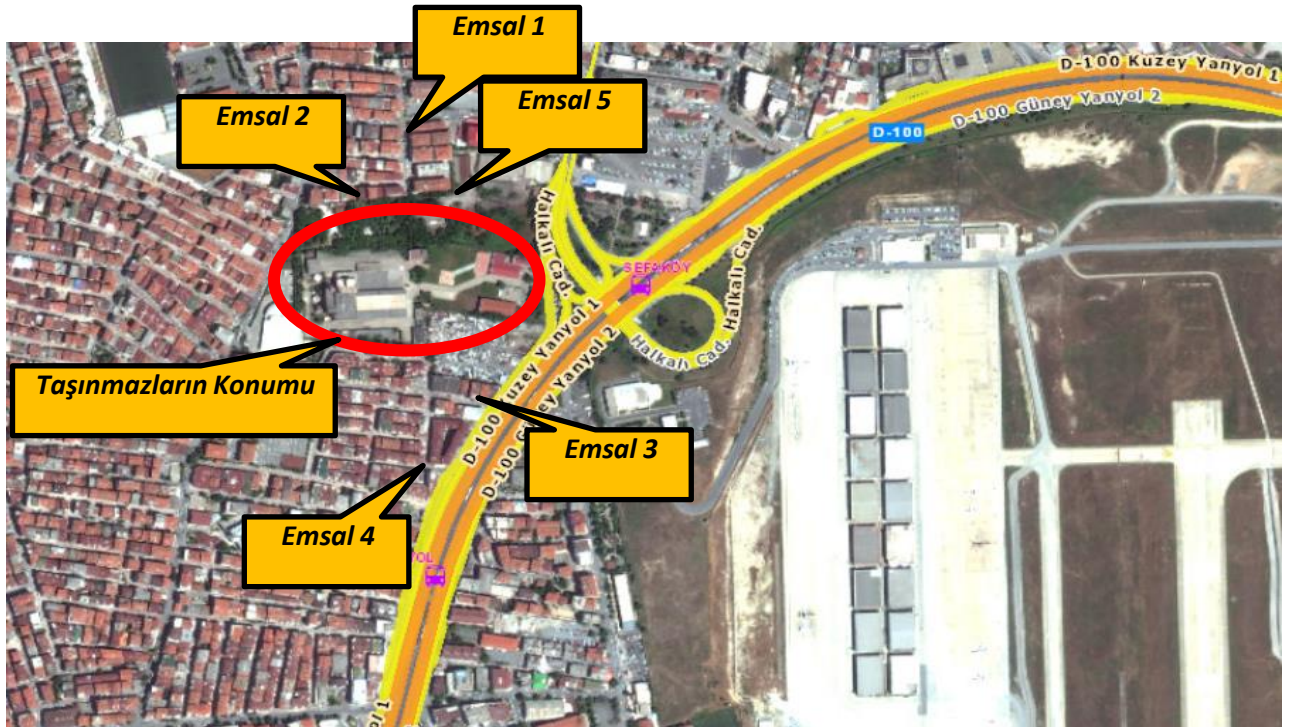
5 LALEZAR EMLAK

Tel 212 540 66 99

Beşyol'da E-5 Karayolu'na 50 metre mesafede, Aydın Üniversitesi bitişiğinde bulunan net 270 m² olduğu ve E=1.75 Prestij Hizmet yapılaşma koşullarında olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	270 .-M ²	2.700.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	----------------------------

Arsa Emsalleri Krokisi



Konut Emsaller

1 ÇEVREM EMLAK

Tel 0 212 599 45 46

Yakın konumda bulunan 2+1 kullanımlı 85 m² alanlı olarak pazarlanan bahçe katında konumlu olan yeni dairedir.

SATILIK	85 .-M ²	210.000 .-TL	2.471 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 EFOR EMLAK

Tel 0 212 424 00 38

Yakın konumda bulunan 2+1 kullanımlı 100 m² alanlı olarak pazarlanan giriş katında konumlu olan yeni dairedir.

SATILIK	100 .-M ²	240.000 .-TL	2.400 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 SARAY EMLAK

Tel 0 212 541 10 05

Yakın konumda bulunan 1+1 kullanımlı 52 m² alanlı olarak pazarlanan giriş katında konumlu olan yeni dairedir.

SATILIK	52 .-M ²	163.000 .-TL	3.135 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Konut Emsalleri Krokisi



6.1.1 Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 1062 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		3.400.000	3.500.000	13.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NET ALAN	3.600,00m ²	375	294	1.000
BİRİM M ² DEĞERİ		9.067	11.905	13.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.75	E=1.75 0%	E=1.75 0%	E=1.75 0%
FONKSİYON		BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	PH	PH 0%	PH 0%	PH 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-50%	-38%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.800	9.067	5.952	8.370

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki prestij hizmet imarlı parsellerin birim net m² değerlerinin konum, büyüklük, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak istenen değerler üzerinden 7.000 - 10.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Pazarlık paylarının olduğu görülmüştür. Taşınmazların bulunduğu bölgede boş parsel sayısı hayli düşüktür. Emsal karşılaştırma tablosunda analizi yapılan 1062 nolu parselin konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mülkiyet durumu gözönüne alındığında yine yukarıdaki tablodan elde edilen sonuç da dikkate alındığında m² birim değerinin net parsel üzerinden 7.800.-TL olacağı öngörülmektedir. Net parsel alanları hesaplanırken 1062-1063-1064 parseller için ilgili belediye'deki görevli memurdan alınan terk miktarları düşülmüş olup diğer parseller için ise %40 terk yapılacağı kabul edilmiştir. Diğer parsellerin birim metrekare değerleri 1062 parsel baz alınarak takdir edilmiştir.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	HİSSE ORANI	TAŞINMAZIN ALANI (M²)	TERK SONRASI KALAN ALAN (M²)		NET PARSEL ÜZERİNDEN BİRİM M² DEĞERİ (TL/M²)		TAŞINMAZIN NET PARSEL ÜZERİNDEN 1/1(TAM) HİSSESİNİN DEĞERİ (TL)	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş.' YE AİT HİSSELERİNİN DEĞERİ (TL)
1062	BAHÇELİ İKİ FABRİKA	1 / 1	3.700,00	3.600,00	x	7.800,00	=	28.080.000,00	15.444.000,00
1063	BAHÇESİ OLAN FABRİKA	1 / 1	4.135,00	4.035,00	x	7.600,00	=	30.666.000,00	16.866.300,00
1064	TARLA	1 / 1	5.500,00	5.350,00	x	7.500,00	=	40.125.000,00	22.068.750,00
1093	TARLA	1 / 1	7.200,00	4.320,00	x	7.500,00	=	32.400.000,00	17.820.000,00
1094	TARLA	1 / 1	6.760,00	4.056,00	x	7.500,00	=	30.420.000,00	10.234.125,00
3834	MÜFREZ TARLA	1 / 1	7.632,00	4.579,20	x	7.600,00	=	34.801.920,00	19.141.056,00
3835	ALATI SABİTESİ OLAN KARGIR FABRİKA	1 / 1	3.668,00	2.200,80	x	7.600,00	=	16.726.080,00	9.199.344,00
	TOPLAM ALAN =		38.595,00	28.141,00	TOPLAM DEĞER =			213.219.000,00	110.773.575,00
	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-TL) =							213.219.000,00	110.774.000,00

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında inşa edilecek yapılardan kendi payına düşecek olan kısma denk gelecek miktarda mülkiyet payını tapuda devralmıştır (ve karşılığına arsa sahipleri lehine ipotek vermiştir). Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. söz konusu mülkiyet payları için nakit bir ödeme yapmamış olup, bunun yerine sözleşmede belirtildiği şekilde gayrimenkullerin tamamı üzerinde yapı inşa etmeyi taahhüt etmiştir. Bu itibarla yukarıdaki tabloda Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait hisselerin değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerinde yer alan yapıların yıkılacak olması nedeni ile talebi yapan kurumun isteği üzerine değerlemeye konu edilmemesi sebebi ile, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. Değer takdiri arsa değeri üzerinden yapılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir onaylı ruhsat, proje bulunmamakta olup, belgeli ve şifahi olarak elde edilen imar durumu bilgileri ve plan notlarına istinaden gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu parseller için; parsel sahipleri ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. arasında 03.07.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Gelir İndirgeme Yaklaşımında oluşturulan varsayımlarda bu sözleşmede belirtilen hususlar ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ' den alınan bilgiler dikkate alınmıştır. Buna göre; mevcut imar durumuna göre parseller E=1.75 Prestij Hizmet Alanında kalmaktadır. Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılmakta olup, belediyeden ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.' den şifahi olarak parsellerin terk sonrası uygulamaya esas toplam alanının 28.141,00 m² olduğu bilgisi alınmış ve alan nakit akımında net parsel alanı olarak kabul edilmiştir.(1062-1063-1064 nolu parseller için ilgili belediyeden alınan terk miktarları düşülmüş, diğer parsellerin terk miktarlarının %40 üzerinde olmasına karşın İstanbul Büyükşehir Belediyesinin almış olduğu kararla parselin %60 lık kısmı üzerinden emsal hesaplanacağına ilişkin kararına dayanılmıştır) Parsellerin tevhid edilerek lejantına ve çevre kullanımına uygun olarak rezidans dairelerden oluşan proje yapılacağı varsayılmıştır.

Bu verilere ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.' den edinilen bilgilere göre Emsal İnşaat Alanı: 28.141 m² X 1.75 =49.246,75 m² olarak hesaplanmıştır.

Öngörülen toplam satışa esas alan yaklaşık 64.021 m² olacağı varsayılmıştır. (Plan görüşlerinde emsal harici iskan edilebilir bodrum kat bulunmaktadır. Belediye görüşü) Proje özelinde hasılat/kat karşılığı pay oranları arsa sahipleri için %45, yüklenici için %55 olarak sözleşme ile düzenlenmiştir. Değerleme çalışmasında bu oranlar dikkate alınmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Aşağıdaki nakit akışı tablolarında, değerleme tarihinden sonraki 1 Yıllık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden inşa edilecek projenin %40 sinin 1. dönemde , % 60 ının 2. dönemde satılacağı kabul edilmiştir.

Satış birim değerinin 1.dönemde ortalama yaklaşık 8.500.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen dönemlerde %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Bu birim m² öngörülürken bölgedeki yapıli taşınmaz emsalleri dikkate alınmış, inşa edilecek projenin lüks bir proje olacağı kabul edilmiştir. Ayrıca, parsel sahipleri ile yüklenici arasındaki sözleşmesi de incelenmiştir. Bu sözleşmede yapılacak inşaat için asagari satış birim m² değeri 3.700 USD olarak belirtilmiştir. Ancak, sözleşme tarihi olan 03.07.2015 tarihinde 1.-USD= 2,6924.-TL ' ye karşılık gelmesine karşın değerleme ve rapor tarihinde ise yaklaşık 1.-USD= 3,50.-TL civarındadır. Aradan geçen zaman içerisinde kurdaki artışa karşılık, taşınmazların bulunduğu bölgede mevcut gayrimenkul piyasasında satış değerlerinin aynı oranda artmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle nakit akımında kullanılan ortalama birim m² değeri öngörülürken mevcut piyasadaki veriler dikkate alınmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

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

Rapora konu parsellerin mülkiyet bilgileri incelenmiş olup, 1094 parsel hariç tüm parsellerde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin %55 oranında hak sahibi olduğu görülmektedir. 1094 parselde ise Sancaktül A.Ş.'nin hisselerinin %55'ini üzerine geçirmiş olmasına karşın, parselde Maliye Hazinesinin de hissedar olması nedeni ile parselin %34'üne hissedardır. Sözleşmenin değeri hesaplanırken Maliye Hazinesi hissesi üzerinde %55 oranda anlaşma sağlanacağı kabul edilmiş ve tüm parseller için paylaşım oranı müteahhit %55, arsa sahipleri %45 hak sahibi olarak değerlendirilmiştir.

Sözleşme kapsamında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. inşaatı yapmakla yükümlü olan taraftır. Bu nedenle inşaat dair maliyetlerin tamamı yüklenici firmaya ait olacaktır.

Parsellerin toplam bört alanı 38.595 m² olup, edinilen bilgilere göre net arsa alanı 28.141 m²'dir. Satılabilir alan 64.020,78 m² olarak öngörülmüş olup, toplam inşaat alanı öngörüsü için diğer Sinpaş Projeleri incelenmiştir. İncelenen projelerde ortalama olarak arsa alanının ~3,65 katı inşaat alanı oluşturulduğu görülmüştür.

İnşaat maliyet giderleri yüklenici firma Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Tarafından yapılacak olup, 2 yıl içerisinde inşaatın tamamlanacağı öngörülmüştür. İnşaat birim maliyet değeri ilk yıl için 1.200.-TL olarak öngörülmüş, gelecek yıllarda %10 artacağı kabul edilmiştir.

Toplam inşaat alanı bu proje için net arsa alanı x 3,65 olarak hesaplanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı			
28.141,00 m ²	x	3,65	= 102.714,65 m ²
	1.Dönem İnşa Maliyeti	2.Dönem İnşa Maliyeti	
Tamamlanma Yüzdesi	60%	40%	
Tamamlanan İnşaat Alanı	61.628,79m ²	41.085,86m ²	
İnşaat Birim Maliyet Değeri	1.200 TL/m ²	1.320 TL/m ²	
Yıllara Göre İnşa Maliyetinin Dağılımı	73.954.548,00 TL	54.233.335,20 TL	

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

SATILABİLİR ALANLAR PAYLAŞIM ORANLARI			
Net Yüzölçümü	Satılabilir Alan	Arsa Sahipleri	Sinpaş Yapı A.Ş.
28.141,00 m ²	51.270,00 m ²	45,00%	55,00%

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.

Gayrimenkullerin üzerinde yapılar bulunmakta olup kurumun isteği üzerinde değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar arsa nitelikli olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların arsa nitelikli olması, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsalara yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttıracı bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazın henüz terklerinin yapılmamış olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,68 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 10,32 Risksiz Oran + % 5,68 Risk Primi = %16 indirgeme oranı

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (SANCAKTÜL)

YATIRIM SÜRECİ	24
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	64.020,78

	2017-2018 1.dönem	2018-2019 2.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ			
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	40,00%	60,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	25.608 m ²	38.412 m ²	64.021
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	8.500 TL/m ²	10.200 TL/m ²	
Satış Geliri (Konut)	217.670.652 TL	391.807.174 TL	
GELİRLER (Toplam)	217.670.652 TL	391.807.174 TL	609.477.826
NAKİT ÇIKIŞLARI			
İnşaat Maliyetleri	73.954.548 TL	54.233.335 TL	128.187.883
Satış ve Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	10.883.533 TL	19.590.359 TL	30.473.891
Genel Giderler (İnşaat Maliyetinin %5'i)	3.697.727 TL	2.711.667 TL	6.409.394
GİDERLER (Toplam)	88.535.808 TL	76.535.361 TL	165.071.169
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)	129.134.844 TL	315.271.813 TL	444.406.657 TL

İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)	16,00%
----------------------------------	--------

SİNPAŞ YAPI END. VE TİC. A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem
GELİRLER	55,00%	119.718.859 TL	215.493.945 TL
GİDERLER	100%	88.535.808 TL	76.535.361 TL
NAKİT AKIŞI		31.183.051 TL	138.958.585 TL
NBD		130.150.805 TL	

ARSA SAHİPLERİ	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem
GELİRLER	45,00%	97.951.793 TL	176.313.228 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		97.951.793 TL	176.313.228 TL
NBD		215.470.651 TL	

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. ve ARSA SAHİPLERİNİN Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	345.621.456 .-TL
---	------------------

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. VE ARSA SAHİPLERİNİN 03.07.2015 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ'NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE MEVCUT DURUM İTİBARIYLA DEĞERİ	
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. VE ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	345.621.456,00
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	130.150.805,00
ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	215.470.651,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şeklinin halihazırda bölgede mevcut kullanımların türüne göre ofis ve rezidans birimler içeren proje geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

GAYRİMENKULLERİN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	213.219.000,00
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ PAYLARA DENK GELEN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	110.774.000,00

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. VE ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	345.621.456,00
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL))	130.150.805,00
ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	215.470.651,00

- Değerleme konusu taşınmazların değer tespitinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait hisselerin değeri 6.1. bölümünde ifade edildiği üzere bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan değer verilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde yer alan 7 adet parsel için Sinpaş Yapı “müteahhit”, Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş.’nin ise “arsa sahibi” sıfatıyla imzaladığı 03.07.2015 tarihli “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi eklerde yer almaktadır. Anılan sözleşmede arsa sahipleri arsalarının %45 oranındaki hisselerini kendi üzerlerinde tutarken kalan %55 oranındaki hisselerini Sinpaş’a devretmeyi, Sinpaş ise bunun karşılığında arsanın tamamı üzerinde yapılar inşa etmeyi (ve dolayısıyla inşa edilecek yapıların %45’in arsa sahiplerine bırakmayı) taahhüt etmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan mevcut yapılara dair ruhsat ve iskan belgeleri bulunamamıştır. Diğer yandan söz konusu yapılar gayrimenkul üzerinde eski tarihlerde inşa edilmiş yapılar olup, 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile söz konusu yapıların yıkılması ve yerine yeni yapılar inşa edilmesi söz konusudur. Anılan sözleşme kapsamında proje geliştirme çalışmaları devam etmekte olup, henüz yapı ruhsatları veya mevzuat uyarınca alınması gereken diğer izin ve belgeler alınmamıştır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan mevcut yapılar hali hazırda arsa sahipleri olan Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş. tarafından kullanılmaktadır. Arsa sahipleri ile Sinpaş Yapı arasındaki “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”nin 4. maddesinde, arsa sahibinin yapıların yıkım ruhsatı için başvuru tarihine kadar fiili tasarrufuna devam edebileceği ve yıkım ruhsatı için yapılacak başvuru tarihinden sonra gayrimenkullerde her türlü tasarrufa son vererek gayrimenkulleri Sinpaş Yapı’ya teslim edeceği belirtilmektedir. Yine aynı sözleşmenin 5.2. maddesinde arsa sahiplerinin yıkım ruhsatı için belediyeye başvuru tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde gayrimenkulleri Sinpaş Yapı’ya teslim etmesi, Sinpaş Yapı’nın ise gayrimenkullerin kendisine teslim edilmiş olması kaydıyla yıkım ruhsatının alındığı tarihten itibaren 30 gün içinde mevcut yapıların yıkımını tamamlaması öngörülmektedir. Bu çerçevede söz konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar mevcut durum itibarıyla arsa sahiplerinin tasarrufundadır ve kendi ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kullanılmaktadır. Söz konusu yapılar Sinpaş Yapı tarafından kullanılmamakta ve Sinpaş Yapı söz konusu yapılardan herhangi bir gelir elde etmemektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların 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.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin arsa sahipleri ile imzaladığı 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

Tebliğin 30-1 maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür." denilmektedir. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında devraldığı gayrimenkul hisseleri üzerinde arsa sahipleri lehine tesis edilmiş olan ipotekler anılan tebliğ maddesine uygunluk arz etmektedir.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmekte olup, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar mevcut durum itibarıyla arsa sahiplerinin tasarrufundadır ve kendi ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kullanılmaktadır. Söz konusu yapılar Sinpaş Yapı tarafından kullanılmamakta ve Sinpaş Yapı söz konusu yapılardan herhangi bir gelir elde etmemektedir.

Söz konusu yapılar gayrimenkul üzerinde eski tarihlerde inşa edilmiş yapılar olup, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile söz konusu yapıları yıkmayı ve yerine yeni yapılar inşa etmeyi taahhüt etmiştir. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin ruhsatsız durumdaki bu yapıları portföyüne alması söz konusu olmayıp, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin Tebliğin 22-1-ç maddesi uyarınca kat karşılığı arsa satışı sözleşmesi akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirmesi söz konusudur. Bu çerçevede anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

Bu kapsamda Sinpaş Yapı ile arsa sahipleri arasında imzalanmış olan "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi", yüklenici sıfatıyla sözleşmeye taraf olan Sinpaş Yapı'ya belirli koşulları yerine getirdiğinde gayrimenkulü satın alma hakkı tanımaktadır.

Sinpaş Yapı'nın kendisini güvenceye almak ve arsa sahibinin caymasını engellemek için tapuyu (%55 hissesini) üzerine almış olması ise, durumun niteliğini değiştirmemektedir. Sinpaş Yapı her ne kadar tapuyu devralmış olsa da, bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini henüz yerine getirmemiştir. Bu nedenle Sinpaş Yapı'nın söz konusu sözleşmeden doğan haklarının karşılığı olarak portföye "arsa" olarak değil, "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınması önerilmiş ve değer tespitinde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri de dikkate alarak bir değerlendirme yapmanın doğru bir yaklaşım olduğu kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidatlarda;

i. Mevcut yapıların bazılarının bulundukları parsel dışındaki parsellere tecavüzlü olduğuna dair şerhler bulunmaktadır. Bununla birlikte, değerlendirme konusu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde mevcut yapıların yıkılacağı öngörüldüğünden, söz konusu şerhlerin değerlendirme konusu hakların değerine veya devredilebilmesine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

ii. Bazı parseller üzerinde diğerleri lehine geçiş hakları olduğuna dair şerhler bulunmaktadır. Rutin bir uygulamadan kaynaklanan bu şerhlerin değerlendirme konusu hakların değerine veya devredilebilmesine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

iii. 1094 parsel üzerinde Küçükçekmece 2. İcra Müdürlüğü'nün çeşitli tarihli mahkeme müzekkereleri ile satışına gidildiğine dair şerhler bulunmaktadır. Yapılan incelemelerde söz konusu parseldeki Maliye hissesini alabilmek için Sinpaş Yapı ve Sancak Tül tarafından Maliye'ye karşı ortaklığın giderilmesi davası açıldığı, bu dava neticesinde icrada satışa gidilmesi kararı çıktığı, bu kararların icra müdürlüğü tarafından tapuya bildirilip şerh ettirildiği; ancak daha sonra bu parseldeki hissesini trampa yoluyla almak üzere Maliye ile anlaşıldığı, icradaki satış işleminin durduğu ve Sinpaş Yapı ile Sancak Tül'ün mahkemeye feragat için başvuru yaptıkları, ilgili mahkeme tapuya yazı gönderdiğinde bu şerhlerin kalkacağı ve şerhler terkin olduktan sonra da trampa yoluyla bu parseldeki Maliye hissesinin Sinpaş Yapı ile Sancaktül tarafından devralınacağı anlaşılmıştır. Bu itibarla söz konusu şerhler konusuz kalmış olup, değerlendirme konusu hakların değerine veya devredilebilmesine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Sonuç olarak yukarıda açıklanan takyidatların Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentleri kapsamında değerlendirme konusu hakların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

8 - SONUÇ

Yapılan tüm inceleme, araştırma ve hesaplamalar neticesinde, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan 7 adet parsel için arsa sahipleri ile yapmış olduğu 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değeri;

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

ADA-PARSEL	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (NBD)
1062-1063-1064-1093-1094-3834-3835 PARSELLER	= 130.150.805,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER (NBD)	130.150.000,00 TL

kıymet takdir edilmiştir.

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

153.577.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
130.150.000	36.371.004	30.915.224	153.577.000 TL

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

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

DEĞERLEME UZMANI



Onur ÖZGÜR

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402402

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Eren KURT

Değerleme Firması Yetkili Ortağı

SPK Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde kurumumuzdaki kayıtlar esastır.
- * Raporda belirlenen değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.

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 değerleme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.