

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 6258 ADA 25 PARSEL ÜZERİNDEKİ
EGEBOYU PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| TALEP TARİHİ - NO | 01.11.2012 |
| SÖZLEŞME TARİHİ | 01.11.2012 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 12.12.2012 |
| RAPOR TARİHİ | 25.12.2012 |
| RAPOR NO | SNP-1211007 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERESESİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | SANCAKTEPE İLÇESİ 6258 ADA 25 PARSELDE YER ALAN EGEBOYU PROJESİ |
| DEĞERLEME ADRESİ | ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ SEVENLER CADDESİ 183 . SOKAK NO:1 6258 ADA 25 PARSEL |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544) |

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
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - 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 creti; 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, mlk 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 projenin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 26.12.2011 tarih ve SNP-1112008 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Söz konusu taşınmaz için 25.12.2012 tarih ve SNP-1211007 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 57.640.000-TL'dir. (KDV hariç) .

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SAMANDIRA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 243 EE 4D
Ada No : 6258
Parsel No : 25
Alanı : 40.548,80 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EVİYA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Yevmiye No : 655
Cilt No : 243
Sayfa No : 24323
Tapu Tarihi : 19.01.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde 04.12.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar:

Samandıra Askeri Havaalanı Güvenlik Bölgesi içindedir. (17.02.1987 tarih 754 yevmiye)

*Taşınmaz üzerinde bulunan beyanın, taşınmazın mülkiyetini kısıtlayıcı ve sınırlayıcı beyan olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın eski parsel numaralarında (İfraz işlemlerinden önceki parsellerinde) bazı değişiklikler olduğu görülmüştür. 6258 ada 22 parsel 412/2400 hisse payı Samandıra Belediyesi adına kayıtlı iken 27.03.2009 tarihinde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına satışından tescil olmuştur. 103/600 hisse payı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına 27.08.2009 tarihinde tescil edilmiştir. 497/600 hisse payı Seven Et-Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına 27.08.2009 tarihinde tescil edilmiştir.

6258 ada 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22 numaralı parseller; 6259 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 numaralı parseller 6261 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 numaralı parseller ifrazen taksim işlemi ile 6258 ada 25 parsel olarak Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. adına 01.10.2010 tarihinde tescil edilmiştir.

19.01.2012 Tarih 655 yevmiye ile tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği nedeni ile Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. adına kayıtlı iken Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 11.09.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 18660 sayı ile Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Taşınmaz 15/02/2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kapsamında TAKS: 0,50, KAKS: 1,65 Ticaret+Konut (T+K4) alanında yer almaktadır.

Plan Notlarında:

* Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır.

* 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

* İmar planı İSKİ içme suyu havzaları yönetmeliğine göre hazırlanmıştır.

* Büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde uygulama plan notlarına göre yapılacaktır.

* Parsel büyüklüğü 5.000 m² den büyük konut Ticaret+Konut alanlarında emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde mania kriterlerini aşmamak şartı ile Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;Sancaktepe Belediyesi' nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu parseli oluşturan eski parsellerin ifraz işlemi öncesinde büyük bir bölümü 16.06.2008 tasdik tarihli Samadira Uygulama İmar Planı kapsamında emsal: 0,60, Hmaks=12,50 m. Konut alanında iken, 6259 ada 6-7-8-9-10 numaralı parseller ise park alanında yer almıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmamakta olup projenin hafriyatı alınmaktadır.

Sinpaş GYO tarafından hazırlanan 17.10.2011 tarihli Avan Projeye istinaden 06.03.2012 tarih 511110-2204 onaylı mimari proje bulunmakta olup bu projeye istinaden 1. ETAP da yer alan bloklara ait 06.03.2012 tarihli (Detayları aşağıdadır) ilk yapı ruhsatları alınmış daha sonra da 31.05.2012 tarihinde 2. ETAP daki bloklara ait ruhsatlar alınırken 1.ETAP da yer alan ruhsatlara da yenileme ruhsatları alınmıştır. Aşağıda detaylı olarak ruhsat bilgileri verilmiştir. Değerleme işleminde bu ruhsatlardaki veriler dikkate alınmıştır.

1.ETAP ta ki Bloklar: H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-OTOPARK 1

2.ETAP ta ki Bloklar: A-B-C-D-E-F-G -OTOPARK2-TİCARET

| Blok Adı | İlk Ruhsat Tarihi | İlk Ruhsat Sayısı | Yenileme Ruhsat Tarihi | Yenileme Ruhsat Sayısı |
|-----------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------------|
| A BLOK | 31.05.2012 | 545619-5899 | | |
| B BLOK | 31.05.2012 | 545620-5900 | | |
| C BLOK | 31.05.2012 | 545621-5901 | | |
| D BLOK | 31.05.2012 | 545622-5902 | | |
| E BLOK | 31.05.2012 | 545623-5903 | | |
| F BLOK | 31.05.2012 | 545624-5904 | | |
| G BLOK | 31.05.2012 | 545625-5905 | | |
| H BLOK | 06.03.2012 | 511108-2203 | 31.05.2012 | 545626-5906 |
| I BLOK | 06.03.2012 | 511110-2204 | 31.05.2012 | 545627-5907 |
| J BLOK | 06.03.2012 | 511111-2205 | 31.05.2012 | 545628-5908 |
| K BLOK | 06.03.2012 | 511115-2207 | 31.05.2012 | 545629-5909 |
| L BLOK | 06.03.2012 | 511114-2206 | 31.05.2012 | 545630-5910 |
| M BLOK | 06.03.2012 | 511116-2208 | 31.05.2012 | 545631-5911 |
| N BLOK | 06.03.2012 | 511119-2210 | 31.05.2012 | 545632-5912 |
| O BLOK | 06.03.2012 | 511118-2208 | 31.05.2012 | 545633-5913 |
| P BLOK | 06.03.2012 | 511123-2213 | 31.05.2012 | 545635-5914 |
| R BLOK | 06.03.2012 | 511120-2211 | 31.05.2012 | 545636-5916 |
| OTOPARK | 06.03.2012 | 511122-2212 | 31.05.2012 | 545644-5922 |
| OTOPARK 2 | 31.05.2012 | 545639-5918 | | |
| TİCARET | 31.05.2012 | 545643-5921 | | |

| Blok Adı | Bağımsız Bölüm Sayısı | Konut Alanı | Ticaret Alanı | Ortak Alan | Toplam Alan |
|---------------|-----------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| A BLOK | 39 | 4.143,12 | | 279,35 | 4.422,47 |
| B BLOK | 72 | 4.223,43 | | 239,54 | 4.462,97 |
| C BLOK | 30 | 3.828,83 | | 200,83 | 4.029,66 |
| D BLOK | 29 | 3.685,30 | | 490,33 | 4.175,63 |
| E BLOK | 63 | 3.551,51 | | 233,80 | 3.785,31 |
| F BLOK | 38 | 4.257,32 | | 245,40 | 4.502,72 |
| G BLOK | 46 | 3.566,51 | | 221,88 | 3.788,39 |
| H BLOK | 33 | 4.471,65 | | 303,77 | 4.775,42 |
| I BLOK | 31 | 3.897,57 | | 276,15 | 4.173,72 |
| J BLOK | 17 | 2.268,62 | | 137,79 | 2.406,41 |
| K BLOK | 48 | 4.365,57 | | 302,90 | 4.668,47 |
| L BLOK | 15 | 2.020,36 | | 137,79 | 2.158,15 |
| M BLOK | 32 | 3.853,44 | | 297,81 | 4.151,25 |
| N BLOK | 48 | 4.355,22 | | 265,70 | 4.620,92 |
| O BLOK | 23 | 2.769,18 | | 177,52 | 2.946,70 |
| P BLOK | 31 | 3.897,57 | | 276,15 | 4.173,72 |
| R BLOK | 49 | 4.519,75 | | 262,89 | 4.782,64 |
| OTOPARK | | | | 22.161,14 | 22.161,14 |
| OTOPARK 2 | | | | 19.515,61 | 19.515,61 |
| TİCARET | 28 | | 3.170,44 | 2.716,34 | 5.886,78 |
| TOPLAM | 672 | 63.674,95 | 3.170,44 | 48.742,69 | 115.588,08 |

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde hali hazırda yapı bulunmayıp inşaatın hafriyat çalışmaları başlamış durumdadır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İstanbul Işık Yapı Denetim LTD.ŞTİ.

Kısıklı Mahallesi Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi 2. Kısım No: 46/A4 Üsküdar-İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, 6258 ada 25 parselde yer alan 40.548,80 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

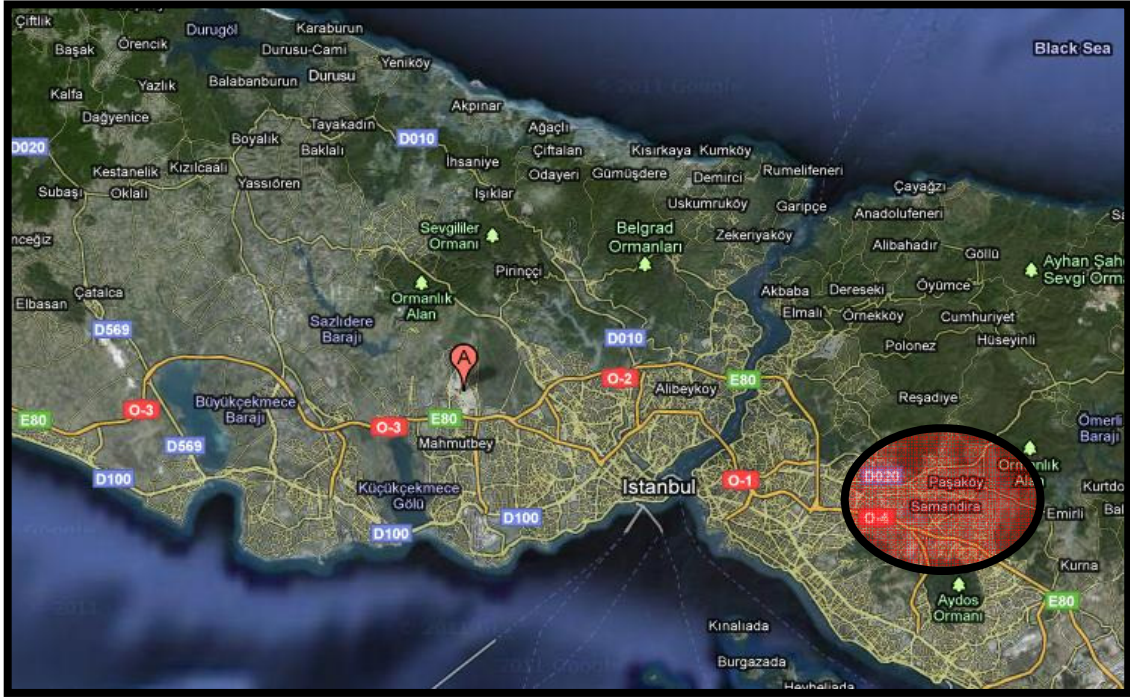
Değerlemesi yapılan proje, Abdurrahmangazi Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Sevenler Caddesi ve Ebubekir Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, sanayi merkezleri ve camiler yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Sinpaş Lagün Evleri, Ağaoğlu My Village Sitesi, Elysium Life Sitesi'dir. Samandıra Lisesi ve Samandıra Anadolu Teknik Lisesi diğer nirengi noktalarıdır.

Bölge, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda Samandıra Lisesi, Samandıra İlköğretim Okulu, Samandıra Anadolu Teknik Lisesi ve Mescid-i Aksa Cami bulunmaktadır. Taşınmazın ana arterlere uzaklık mesafeleri ise; Anadolu Otoyolu'na yaklaşık 1,5 km, Şile Otoyolu'na yaklaşık 4 km., Ümraniye'ye yaklaşık 8 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 17 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise yaklaşık 18 km. uzaklıktadır.

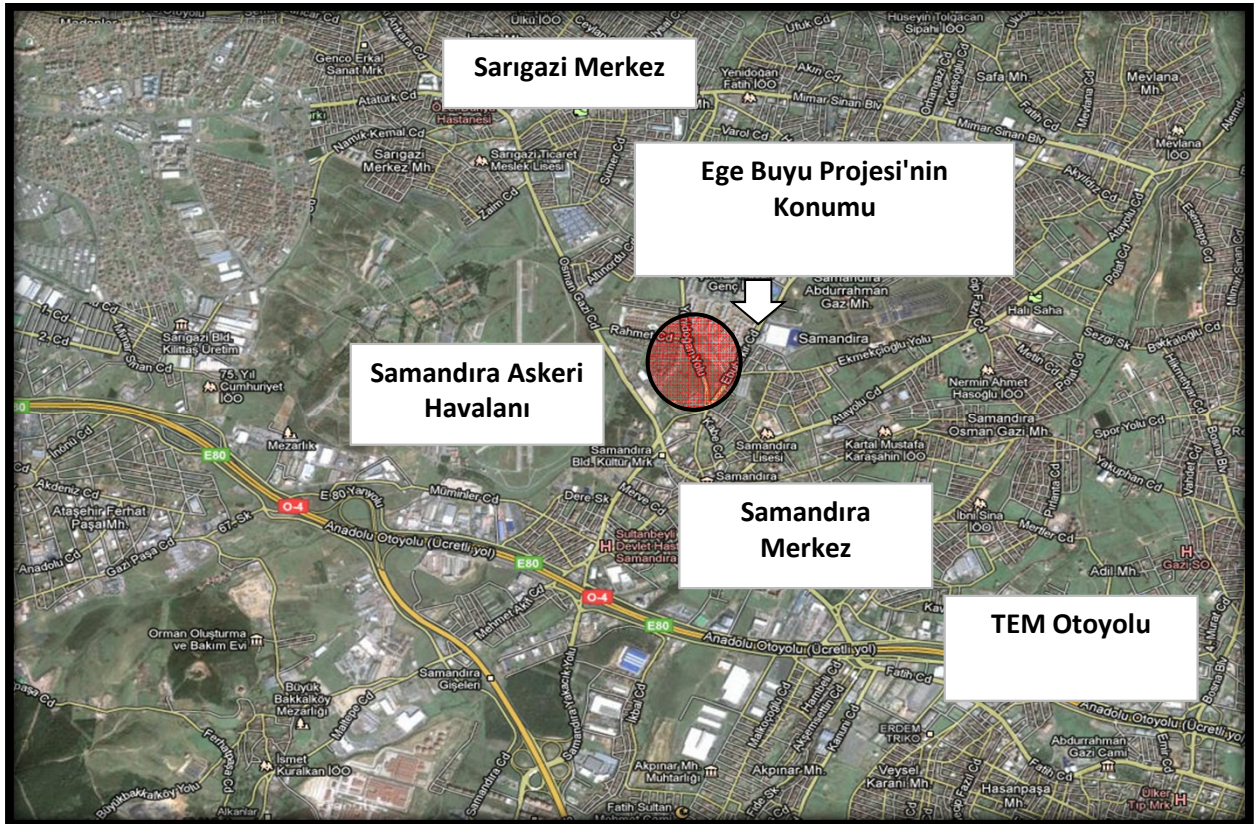
3.3 - Ulaşım Özellikleri

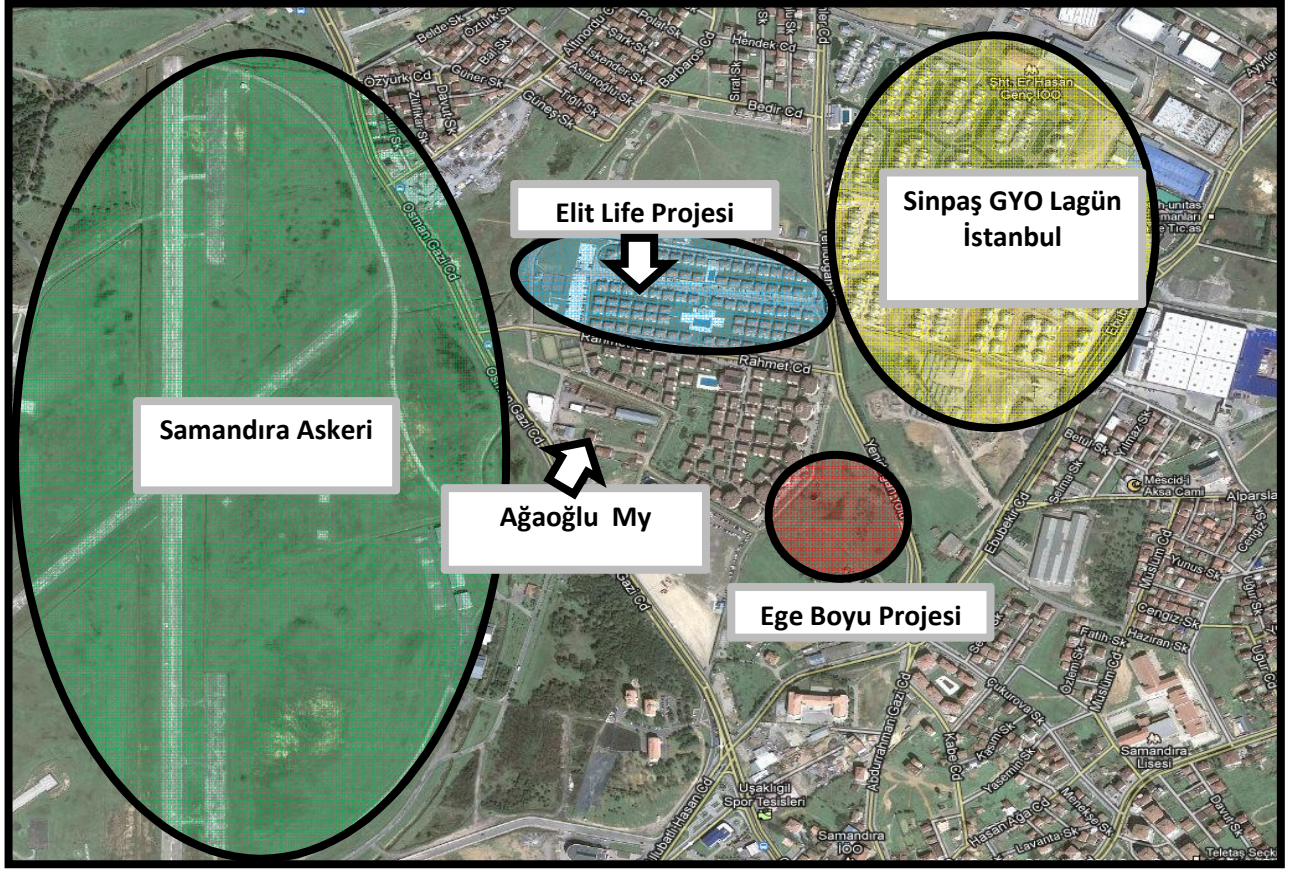
Özel araçlarla ve toplum taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM



PARSELİN MEVKİİ





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 6258 ada 25 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 40.548,80 m² alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin herhangi bir geometrik formu bulunmayıp kuşbakışı bakıldığında U harfi formuna yakın bir yapıya sahip olduğu görülmektedir .

Parsel üzerinde EGE BOYU olarak adlandırılan 2 Etapta tamamlanacağı belirtilen 17 konut Bloğu 1 ticaret bloğu 2 adet otoparkı bulunan toplam 115.588,08 m² olarak ruhsatlandırılmış lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Proje bünyesinde 644 adet konut, 28 adet ticaret ünitesi olmak üzere toplam 672 ünite tanımlanmıştır.

Proje bünyesinde toplam 115.588,08 m² inşaat alanı tasarlanmış olup bu alanın toplam 66.845,39 m² lik kısmı satılabilir alan olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup hafriyat çalışmalarına başlandığı, inşaat şantiyelerinin kurulduğu gözlenmiştir.

Tasarlanan projede; 1.ETAP DA ki Bloklar: H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-OTOPARK 1
2.ETAP DA ki Bloklar: A-B-C-D-E-F-G -OTOPARK2-TİCARET blokları tanımlanmıştır.
Projede bodrum katlar otopark olarak tanımlıdır.

A Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

B Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-10 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 72 adet daire tanımlıdır.

C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-8 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 30 adet daire tanımlıdır.

D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 29 adet daire tanımlıdır.

E Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-10 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 63 adet daire tanımlıdır.

F Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 38 adet daire tanımlıdır.

G Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 46 adet daire tanımlıdır.

H Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-10 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 33 adet daire tanımlıdır.

I Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 31 adet daire tanımlıdır.

J Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

K Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 48 adet daire tanımlıdır.

L Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 15 adet daire tanımlıdır.

M Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 32 adet daire tanımlıdır.

N Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 48 adet daire tanımlıdır.

O Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 23 adet daire tanımlıdır.

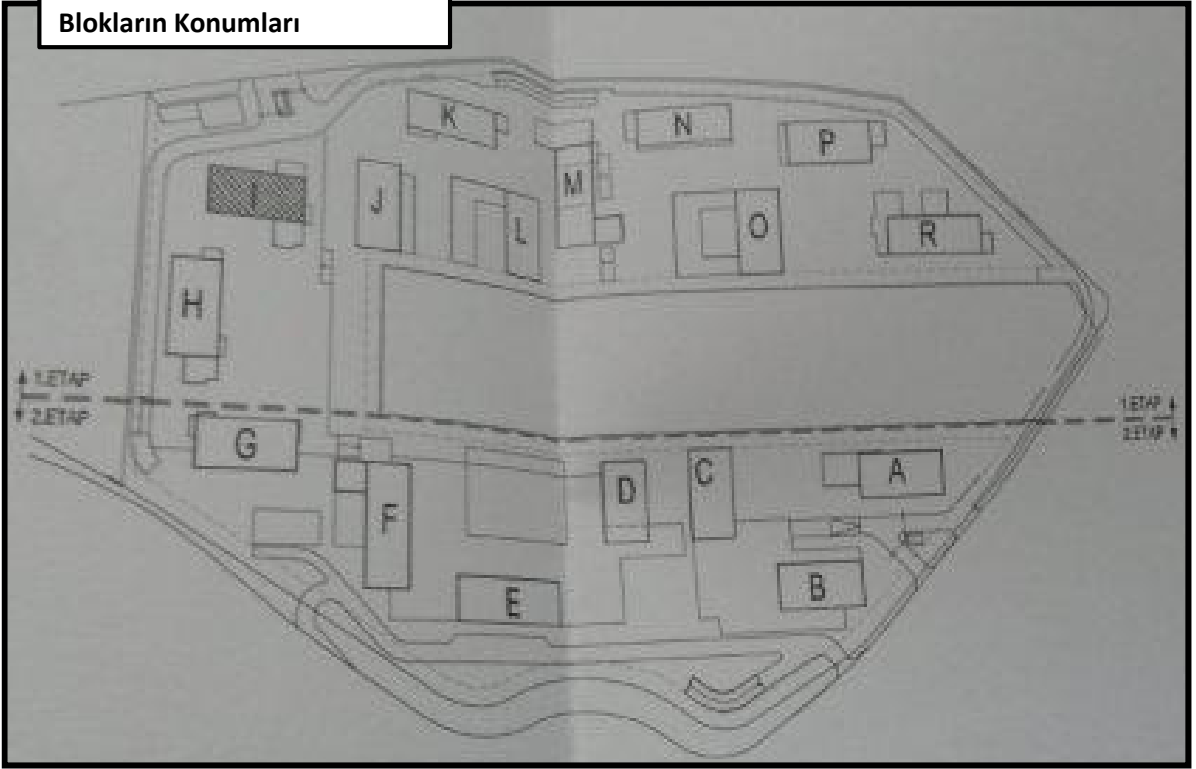
P Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 31 adet daire tanımlıdır.

R Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 49 adet daire tanımlıdır.

TİCARET Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 28 adet ticari ünite tanımlıdır.



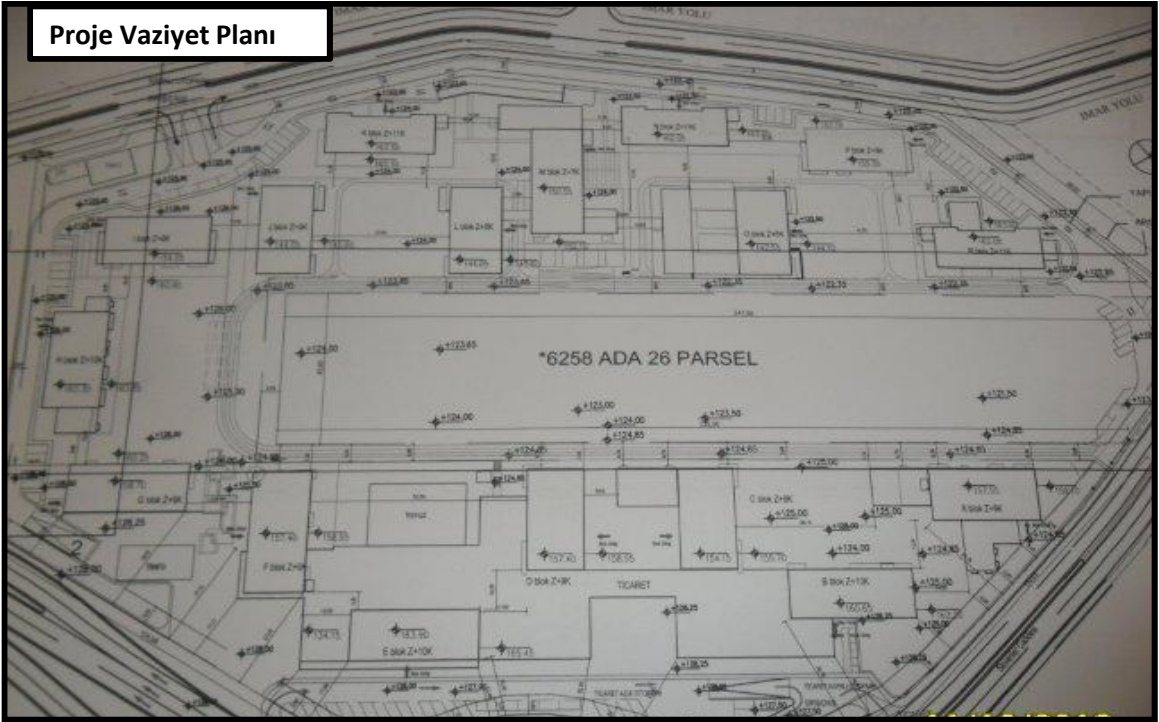
Blokların Konumları



Proje Vaziyet Planı Görseli



Proje Vaziyet Planı



PROJE GÖRSELLERİ





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

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin

birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş 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 seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan kentsel dönüşüm yasası dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhid firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi, Sancaktepe Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmış olup inşaat başlamış durumdadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Samandıra, Sarıgazi ve Sancaktepe Merkeze yakın konumdadır.
- * Projenin yakınına kent ölçeğinde bir araştırma hastanesi inşa edilecektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölge gelişmekte olan bir bölge olduğundan nitelikli sitelerin ve yapıların kısıtlı olduğu bir bölgedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Ege Boyu Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

-Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılmış Arsa Emsalleri

* KUMRU EMLAK

Tel 0532 330 88 60

Değerlemesi yapılan taşınmaza yakın konumda, Sinpaş Lagün Sitesi'nin sağ tarafında bulunan 57.000 m² arsanın birkaç ay önce 45.000.000.-TL'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı 789 TL' dir). Emsal:1,30 olarak beyan edilmiştir. Bölgede satılık arsa arzının azalmış olduğu gelişen ve inşa edilen projelerle arsa değerlerinin artış gösterdiği belirtilmiştir. Ortalama arsa değerlerinin 1.500 TL/m² civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

* SOFUOĞLU EMLAK

Tel 0535 724 76 13

Değerlemesi yapılan taşınmaza yakın konumda anayola cepheli, askeri bölgenin karşısında bulunan 33.000 m² arsanın yakın zamanda (30.000.000.-USD) 54.000.000.-TL 'ye satıldığı bilgisi şifahi alınmıştır. (m² birim fiyatı 1.636.-TL 'dir). Emsal:1,35 olarak beyan edilmiştir. Yine değerlendirme yapılan taşınmaza yakın konumda, BİM deposunun karşısında bulunan 55.000 m² arsanın yaklaşık 6-7 ay önce 45.000.000.-TL'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı 818 TL'dir). Emsal:1,50-1,65 olarak beyan edilmiştir.

* TURYAP SANCAKTEPE

Tel 0 216 561 88 68

Samandıra bölgesinde caddeye yakın olan arsaların m² birim fiyatının 1.200.-TL- 1.500 TL olduğu, iç kısımlarda bulunan arsaların m² birim fiyatının ise 800-1.200.-TL arasında değiştiği beyan edilmiştir. Bölgede satılık arsa arzının azalmış olduğu gelişen ve inşa edilen projelerle arsa değerlerinin artış gösterdiği belirtilmiştir. Ortalama arsa değerlerinin 1.200.-TL- 1.500 TL TL/m² civarında olabileceği, istenen rakamların ise bu rakamların çok daha yukarılarında olduğu bilgisi alınmıştır.

*** REALİTY WORLD BEYAZ**

Tel 0 216 3115080

Değerlemesi yapılan taşınmaza yakın konumda anayola cepheli, Emsal 1,1 Konut- Ticaret imarına sahip 63.000 m² alanlı arsa için (55.000.000.-USD) 100.000.000 TL istenmektedir. (m² birim fiyatı 1.587-TL'dir).

*** DERKAN İNŞAAT EMLAK**

Tel 0 216 6422181

Değerlemesi yapılan taşınmaza oldukça yakın konumda anayola cepheli, Emsal 1,65 konut- Ticaret imarına sahip 22.000 m² alanlı arsa için (30.000.000.-USD) 54.000.000 TL istenmektedir. (m² birim fiyatı 2.454-TL'dir).(Pazarlık payı bulunmakta olup, bölge rayiçlerine göre bu taşınmaz için istenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.)

*** TURYAP BEYLERBEYİ**

Tel 0 216 3212329

Değerlemesi yapılan taşınmaza oldukça yakın konumda anayola cepheli, Emsal 1,65 konut- Ticaret imarına sahip 17.518 m² alanlı arsa için 36.000.000.-TL istenmektedir. (m² birim fiyatı 2.055-TL'dir).(Pazarlık payı bulunmakta olup, bölge rayiçlerine göre bu taşınmaz için istenen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.)

*** YÜKSEL SU EMLAK**

Tel :0 216 3719380

Değerlemesi yapılan taşınmaza oldukça yakın konumda anayola cepheli, Emsal 1,2 konut- Ticaret imarına sahip 34.000 m² alanlı arsa için (15.000.000.-USD) 27.000.000 TL istenmektedir (m² birim fiyatı 794-TL'dir). (Pazarlık payı bulunmaktadır.)

Satılık Konut Emsaller

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 1.etapta bulunan İris tipi, 4+1, 256 m² teras dubleks villa 650.000.- TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda) (m² birim fiyat 2.539.-TL)

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 1.etapta bulunan İris tipi, 4+1, 256 m² teras dubleks villa 800.000.- TL'ye pazarlanmaktadır. (dekorları yapılmış durumda) (m² birim fiyat 3.125.-TL)

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 1.etapta bulunan Lilyum tipi, 4+1, 209 m² çatı dubleks villa 875.000.- TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapılı) (m² birim fiyat 4.186.-TL)

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 3.etapta bulunan Lilyum tipi, 4+1, 209 m² çatı dubleks villa 600.000.- TL'ye pazarlanmaktadır. (içi natamam) (m² birim fiyat 2.870.-TL)

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, Anemon tipi, 5+2, 749 m² müstakil villa 2.900.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (Natamam durumda) (m² birim fiyat 3.871.-TL)

* REMAX TERMİNAL

Tel 0 216 442 10 99

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, Anemon tipi, 5+2, 749 m² müstakil villa 2.400.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda) (m² birim fiyat 3.204.-TL)

* FOXMAX EMLAK

Tel 0 216 442 10 99

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, İris tipi, 4+1, 300 m² (302 m² olarak pazarlanıyor) bahçe dubleks villa 1.450.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (İçinin çok lüks yapıldığı belirtilmektedir.) (m² birim fiyat 4.830.-TL)

*** REMAX TERMİNAL**

Tel 0 216 442 10 99

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, İris tipi, 4+1, 300 m² (302 m² olarak pazarlanıyor) bahçe dubleks villa 1.400.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (İçinin çok lüks yapıldığı belirtilmektedir.) (m² birim fiyat 4.667.-TL)

*** YEDİGÜN EMLAK**

Tel 0 216 429 75 50

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, Anemon tipi, 5+2, 749 m² müstakil villa 2.375.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda olup acil satış rakamıdır) (m² birim fiyat 3.170.-TL)

*** EROL EMLAK**

Tel 0 216 3554539

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 1.etapta bulunan İris tipi, 4+1, 300 m² bahçe dubleks villa 1.100.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda) (m² birim fiyat 3.667.-TL)

*** REMAX ASİL**

Tel 0 216 415 25 52

*Ağaoğlu My Village Sitesi'nde, 5+1, 268 m² villa (520.000.-USD) 936.000-TL pazarlanmaktadır. Bina yaşının 6-7 arasında olduğu beyan edilmiştir. (m² birim fiyat 3492.-TL)

Satılık Ticari Emsaller

* DOĞUŞ GRUP

Tel 0 216 456 72 72

Taşınmaza yakın konumda yer alan 4 katlı içi natamam vaziyette teslim edilecek plaza 8.438 m² olarak (16.000.000 -USD) ~28.000.000 - TL bedelle pazarlanmaktadır. (m² birim fiyat 3.318.-TL)

* REMAX TERMİNAL

Tel 0 216 442 10 99

Taşınmaza yakın konumda yer alan 4 katlı içi natamam vaziyette teslim edilecek plaza 3.000 m² olarak 9.000.000 -TL bedelle pazarlanmaktadır. (m² birim fiyat 3.000.-TL)

* ZİN D EMLAK

Tel 0 216 641 77 73

Taşınmaza yakın konumda yer alan bodrum (313 m²) zemin kat (214 m²)tan oluşan 527 m² alanlı dükkan için 1.575.000 TL istenmektedir. (m² birim fiyat 2.988.-TL)

* ANAS İNŞAAT

Tel 0 216 621 39 38

Taşınmaza yakın konumda yer alan bodrum (120 m²) zemin kat (120 m²)tan oluşan 240 m² alanlı dükkan için 1.000.000 TL istenmektedir. (m² birim fiyat 4.166.-TL)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan arsa birim m² değerlerinin 1.000 - 1.500.-TL/m², prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin ise 2.800.-TL/m² ile 4.000.-TL/m² aralığında değiştiği, prestijli projelerde konumlu olan ticaret birim m² değerlerinin ise 3.000.-TL/m² ile 5.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında 6258 ada 25 parselin arsa birim m² değeri 1.350.-TL takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut ve dükkan birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m² lik birimler alınmıştır.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) (300 m² Natamam konut için) | | | | |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMLAK | EMLAK | EMLAK |
| SATIŞ FİYATI | | 800.000 | 875.000 | 2.400.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | - | - |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 300,00 | 256 | 209 | 749 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 3.125 | 4.187 | 3.204 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÜÇÜK -10% | ORTA KÜÇÜK -10% | BÜYÜK 18% |
| KAT | | | | |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| MANZARA | | BENZER | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | BENZER | BENZER | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA İYİ 5% | ORTA İYİ 5% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | -15% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -20% | -20% | 3% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL) | 3.050 | 2.500 | 3.349 | 3.300 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (100 m ² dükkan) | | | | |
|---|---------------------------|------------|-----------|------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMLAK | EMLAK | EMLAK |
| SATIŞ FİYATI | | 28.000.000 | 9.000.000 | 1.575.000 |
| SATIŞ TARİHİ | - | - | - | - |
| ZAMAN DÜZELTME Sİ | - | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | BENZER |
| | - | 0% | 0% | 0% |
| ALAN | 100,00 | 8.438 | 3.000 | 527 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 3.318 | 3.000 | 2.989 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK BÜYÜK | BÜYÜK | ORTA BÜYÜK |
| | | 30% | 20% | 10% |
| KAT | | | | |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÖTÜ | BENZER | BENZER |
| | | 30% | 20% | 20% |
| MANZARA | | ORTA İYİ | BENZER | ORTA İYİ |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | İYİ | İYİ | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ | BENZER | BENZER |
| | | 3% | 0% | 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 63% | 40% | 30% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL) | 4.500 | 5.414 | 4.200 | 3.885 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------|------------|------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMLAK | EMLAK | EMLAK |
| SATIŞ FİYATI | | 100.000.000 | 36.000.000 | 45.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | - | - |
| ZAMAN DÜZELTME Sİ | | - | - | - |
| ALAN | 40.548,80 | 63.000 | 17.518 | 55.000 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 1.587 | 2.055 | 818 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BÜYÜK | ORTA KÜÇÜK | BÜYÜK |
| | | 20% | -10% | 20% |
| KAT | | | | |
| YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÖTÜ | BENZER | BENZER |
| | | 20% | 0,0% | 0% |
| FONKSİYON | KONUT | KONUT | KONUT | KONUT |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA KÖTÜ | BENZER | BENZER |
| | | -10% | 0% | 0% |
| MANZARA | | BENZER | BENZER | BENZER |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% |
| KONUM | | ORTA İYİ | ORTA İYİ | ORTA İYİ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -8% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 10% | -28% | 0% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL) | 1.350 | 1.746 | 1.480 | 818 |

| TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU | | | | | |
|------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m ²) | Birim m ² Değeri | Parselin Değeri (-.TL) | Parselin Değeri (-.USD) |
| 6258 | 25 | 40.548,80 | 1.350 | 54.740.880,00 | 30.411.600,00 |
| YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL) | | | | 54.750.000,00 | |
| YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD) | | | | 30.420.000,00 | |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.350 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

| TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU | | | | | | | | | |
|---|----------|---------------------|---|------------|----------------|---|------------|-------------------|--------------|
| Arsa Değeri | 1.350,00 | .-TL/M ² | X | 40.548,80 | M ² | = | 54.740.880 | .-TL | |
| Ruhsat Harçları Giderleri | 15 | .-TL/M ² | X | 115.588,08 | M ² | = | 1.733.821 | .-TL | |
| Mimari ve Disiplin Projeleri Giderleri | 10 | .-TL/M ² | X | 115.588,08 | M ² | = | 1.155.881 | .-TL | |
| TOPLAM | | | | | | | = | 57.630.582 | .-TL |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ | | | | | | | = | 57.640.000 | .-TL |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ | | | | | | | = | 32.022.222 | .-USD |

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, N, O, P, R, TİCARET ve OTO PARK bloklarından oluşacağı bilinmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Ege Boyu Projesi kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin toplam satışa esas alanı 66.845,39 m² olarak hesaplanmış olup değerler onaylı yapı ruhsatlarından alınmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %30' unun , 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği, ticari ünitelerde ise varsayılmıştır. 1.dönemde %10' unun , 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.050.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

| NAKİT AKIŞI (EGE BOYU PROJESİ) | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| YATIRIM SÜRECİ | 36 | | | | |
| TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²) | 63.674,95 | | | | |
| TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²) | 3.170,44 | | | | |
| TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) | 66.845,39 | | | | |
| | | 2013 | 2014 | 2015 | TOPLAM |
| | | 1.dönem | 2.dönem | 3.dönem | |
| NAKİT GİRİŞLERİ | | | | | |
| <i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i> | | 30,00% | 40,00% | 30,00% | |
| <i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i> | | 19.102 | 25.470 | 19.102 | 63.675 |
| <i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i> | | 3.050 | 3.508 | 4.034 | |
| <i>Satış Geliri (Konut)</i> | | 58.262.579 | 89.335.955 | 77.052.261 | |
| <i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)</i> | | 10,00% | 40,00% | 50,00% | |
| <i>Satılan Brüt Alan (Dükkan)</i> | | 317 | 1.268 | 1.585 | 3.170 |
| <i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)</i> | | 4.500 | 5.175 | 5.951 | |
| <i>Satış Geliri (Dükkan)</i> | | 1.426.698 | 6.562.811 | 9.434.041 | |
| <i>Satış Gelirleri (Toplam)</i> | 196.657.368 TL | 59.689.277 TL | 95.898.766 TL | 86.486.302 TL | 242.074.344 TL |
| NAKİT ÇIKIŞLARI | | | | | |
| <i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i> | | | | | |
| <i>Öngörülemeyen Diğer Giderler</i> | | | | | |
| TOPLAM | 0 TL | 0 TL | 0 TL | 0 TL | 0 TL |
| Nakit Akını | | 59.689.277 TL | 95.898.766 TL | 86.486.302 TL | 242.074.344 TL |
| Net Bugünkü Değer (NPV) | | 198.496.596 TL | 196.657.368 TL | 194.845.751 TL | |
| İNDİRSEME ORANI | | 10,00% | 10,50% | 11,00% | |

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 196.657.368 TL (109.254.094.-USD) olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu ilçede Sinpaş GYO A.Ş. 'ye ait olan Sarıgazi Mahallesi 1 pafta 1958 parsel nolu taşınmaz için Sinpaş GYO A.Ş. İle Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş. ve İncesu İnş. Enerji San. ve Tic. A.Ş. arasında 20.08.2007 tarihli sözleşmede "Arsa sahipleri ile % 35 kat karşılığı esasına dayalı bir anlaşma yapılmış olup, % 65 Sinpaş GYO A.Ş. ' ye ait olacak ve maliyetinin tamamı Sinpaş GYO A.Ş.' nin üstleneceği" belirtilmektedir.

Yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %35 ila %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

6.4 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Taşınmazın bulunduğu ilçede Sinpaş GYO A.Ş. 'ye ait olan Sarıgazi Mahallesi 1 pafta 1958 parsel nolu taşınmaz için Sinpaş GYO A.Ş. İle Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş. ve İncesu İnş. Enerji San. ve Tic. A.Ş. arasında 20.08.2007 tarihli sözleşmede "Arsa sahipleri ile % 35 kat karşılığı esasına dayalı bir anlaşma yapılmış olup, % 65 Sinpaş GYO A.Ş. ' ye ait olacak ve maliyetinin tamamı Sinpaş GYO A.Ş.' nin üstleneceği" belirtilmektedir.

Yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %35 ila %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

| | |
|--|--------------------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL) | 196.657.368 .-TL |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD) | 109.254.093 .-USD |

| HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ | | |
|---|-------------|-------|
| Toplam Satış Hasılatı | 196.657.368 | .-TL |
| Hasılat Payı Oranı | 35% | |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL) | 68.830.079 | .-TL |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD) | 38.238.933 | .-USD |
| Bugünkü Arsa Değeri (TL) | 55.064.063 | .-TL |

| TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU | | | | | | | | |
|---|----|---------------------|---|------------|----------------|---|------------|-------|
| Arsa Değeri | | | | | | | 55.064.063 | .-TL |
| Ruhsat Harçları Giderleri | 15 | .-TL/M ² | X | 115.588,08 | M ² | = | 1.733.821 | .-TL |
| Mimari ve Disiplin Projeleri Giderleri | 10 | .-TL/M ² | X | 115.588,08 | M ² | = | 1.155.881 | .-TL |
| TOPLAM | | | | | | = | 57.953.765 | .-TL |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ | | | | | | = | 57.954.000 | .-TL |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ | | | | | | = | 32.196.667 | .-USD |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 6258 ada 25 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **57.640.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **57.954.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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 maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan 6258 Ada 25 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası
Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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 bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca 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 projenin

25.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

57.640.000 .-TL

(ElliYediMilyonAltıYüzKırkBinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

68.015.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

| SANCAKTEPE İLÇESİ 6258 ADA 25 PARSELDE YER ALAN EGEBOYU PROJESİ'NİN DEĞERİ | | | |
|--|-------------------|-------------------|---------------------------|
| TL | USD | EURO | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) (% 18) |
| 57.640.000 | 32.022.222 | 24.632.479 | 68.015.200 |

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.