

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	14.11.2012
RAPOR TARİHİ	26.12.2012
RAPOR NO	SNP-1211011
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI BÖLGESİNDE YER ALAN 4 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	ATAKENT MAHALLESİ 800 ADA 5 PARSEL, 800 ADA 13 PARSEL, 801 ADA 1 PARSEL VE 801 ADA 19 PARSEL
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) - Plan notları
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Plan Notları

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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet hisseli arsanın, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan hisselerinin 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 4 adet taşınmazın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ye ait olan hisselerinin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 26.12.2012 tarih ve SNP-1211011 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazların 1/1(tam) hisselerinin toplam değeri 53.610.00-TL'dir. (KDV hariç); raporun nihai değeri olan, taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerinin toplam değeri ise 41.389.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

800 ADA 5 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:
Mahallesi	: HALKALI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: MENEKŞE
Pafta No	: F21C21A1B
Ada No	: 800
Parsel No	: 5
Alanı	: 1.000 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: 156132/240000*
Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	: 650,55 m ²
Yevmiye No	: 18103
Cilt No	: 127
Sayfa No	: 12416
Tapu Tarihi	: 26.09.2007

800 ADA 13 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HALKALI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	MENEKŞE
Pafta No	:	F21C16D4C
Ada No	:	800
Parsel No	:	13
Alanı	:	1.962,93 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	155463/240000*
Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	:	1271,51 m ²
Yevmiye No	:	22984
Cilt No	:	135
Sayfa No	:	13203
Tapu Tarihi	:	18.12.2009

801 ADA 1 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HALKALI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	MENEKŞE
Pafta No	:	F21C21A2A
Ada No	:	801
Parsel No	:	1
Alanı	:	12.000 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	156132/240000*
Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	:	7806,6 m ²
Yevmiye No	:	18103
Cilt No	:	127
Sayfa No	:	12417
Tapu Tarihi	:	26.09.2007

801 ADA 19 PARSEL

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

**Taşınmazların diğer malik ve hisse bilgileri tapu belgesi olarak ekte sunulmuştur.*

2.2 - Takyidat Bilgileri

Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden 23.11.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

800 Ada 5 Parsel

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

* Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 02.04.2012 Tarih 2012/244 Esas Sayılı yazısına istinaden dava açılmıştır. (17.04.2012 tarih 8943 yev.)

800 Ada 13 Parsel

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

* Sağlık Tesis Alanı 19.02.2007 tarih 2691 yevmiye

* Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 02.04.2012 Tarih 2012/244 Esas Sayılı yazısına istinaden dava açılmıştır. (17.04.2012 tarih 8943 yev.)

801 Ada 1 Parsel

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

* T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.maddesine göre belirtme. (18.10.2010 tarih/15145 yev.)

* Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 02.04.2012 Tarih 2012/244 Esas Sayılı yazısına istinaden dava açılmıştır. (17.04.2012 tarih 8943 yev.)

801 Ada 19 Parsel

* Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine, 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. Maddesi ve Yönetmeliğin 58. Maddesi uyarınca Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün sattığı arsaları alanlar, en geç 2 yıl içinde tasdikli imar planları uyarınca inşaat yapmak zorundadırlar. 2 yıl içinde tasdikli imar planlarına uygun inşaat yapılmadıkça satılamaz, devredilemez veya haczedilemez.

* 10 adet gecekondur işgali vardır.

* Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/120 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K.'nun 28. Mad. Şerhi. 15.05.2003/4406 yev.

* T.C. Başbakanlık TOKİ lehine, 4650 sayılı kanunla Değişik 2942 sayılı kanun hükümlerine göre kamulaştırma şerhi. (13.04.2007 tarih/6539 yev.)

* T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.maddesine göre belirtme. (14.04.2008 tarih/7223 yev.)

* T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 4650 sayılı kanunun 2942 sayılı kanun 7.maddesi hükümlerine göre kamulaştırma şerhi. (14.04.2008 tarih/7223 yev.)

* Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (13.08.2009 tarih/17329 yev.-TOKİ'nin 18944/1494045 Hissesi)

* Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 02.04.2012 Tarih 2012/244 Esas Sayılı yazısına istinaden dava açılmıştır. (17.04.2012 tarih 8943 yev.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

Alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar;

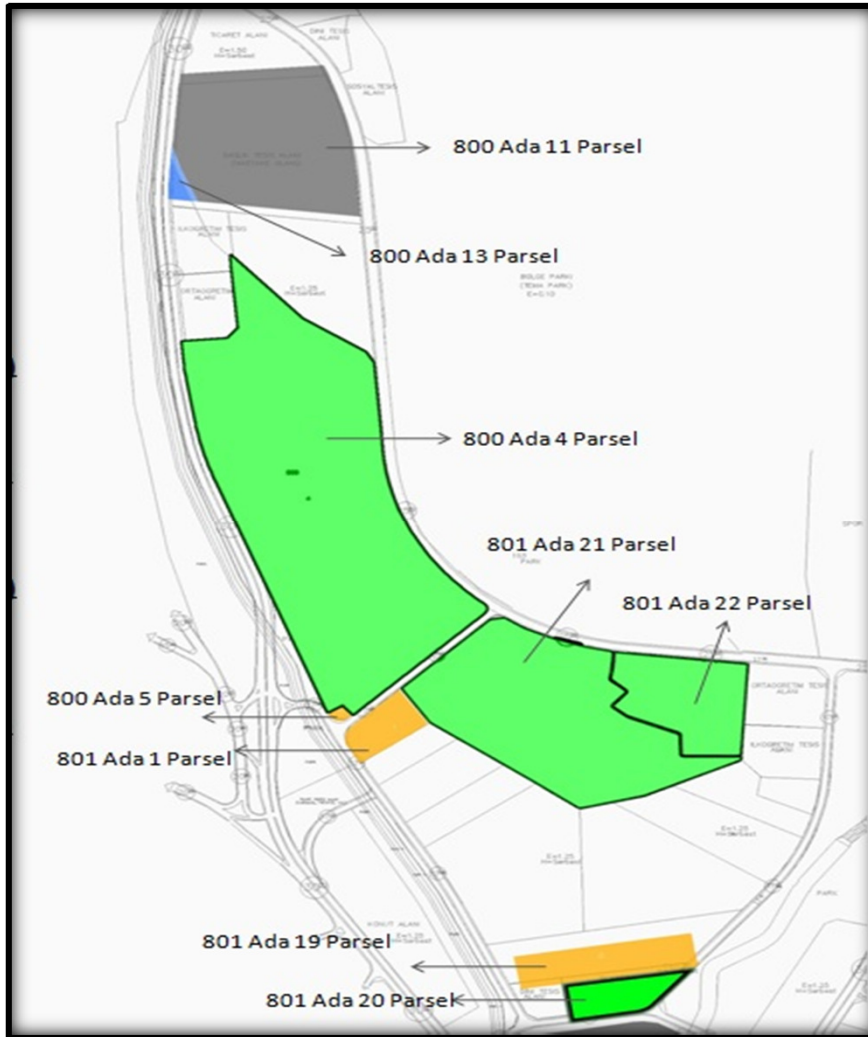
800 Ada 5 Parsel; Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda

800 Ada 13 Parsel; "Sağlık Tesis Alanı"nda

801 ada 1 Parsel; Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda

801 ada 19 Parsel; Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda

kalmaktadırlar.



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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller için hali hazırda onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

800 Ada 13 Parsel; Boş

801 ada 1 Parsel; Üzerinde Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi

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

800 ada 5 parsel ve 801 ada 1 parsel üzerindeki yapılara ilişkin ruhsat proje bulunmamakta olup tesisin kaldırılmasından sonra planda belirtildiği şekilde inşaat yapılabilecektir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

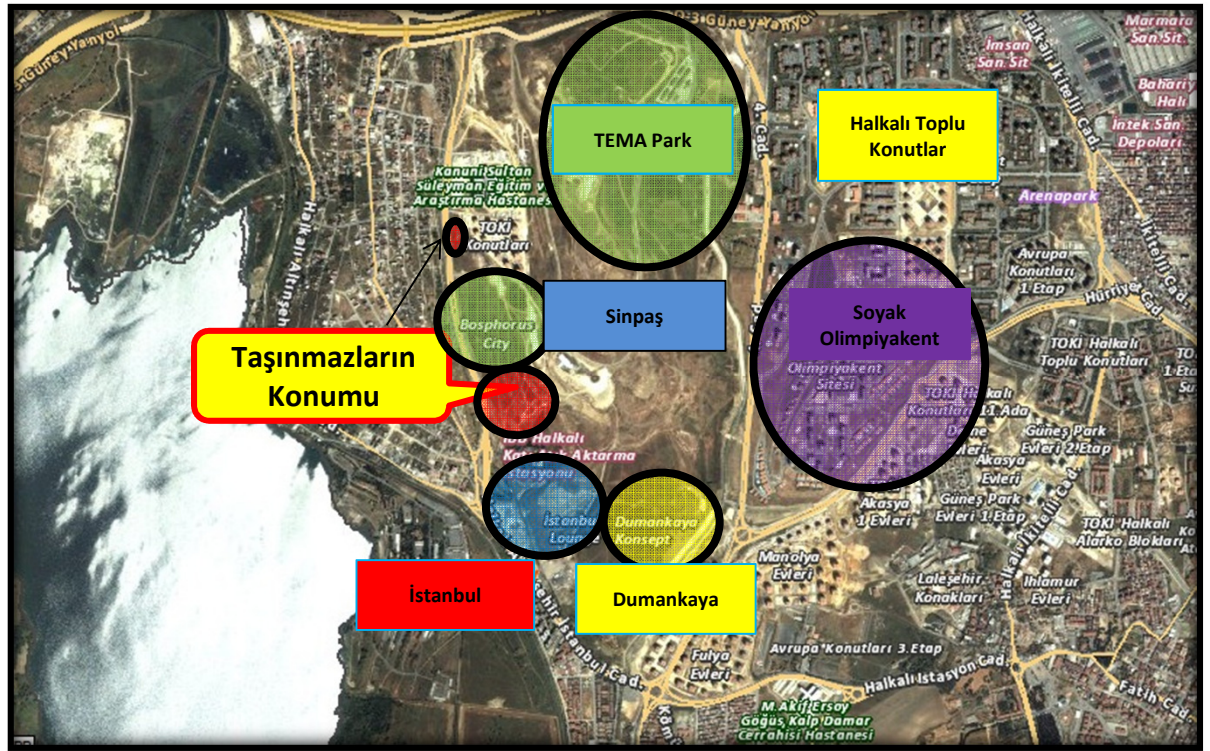
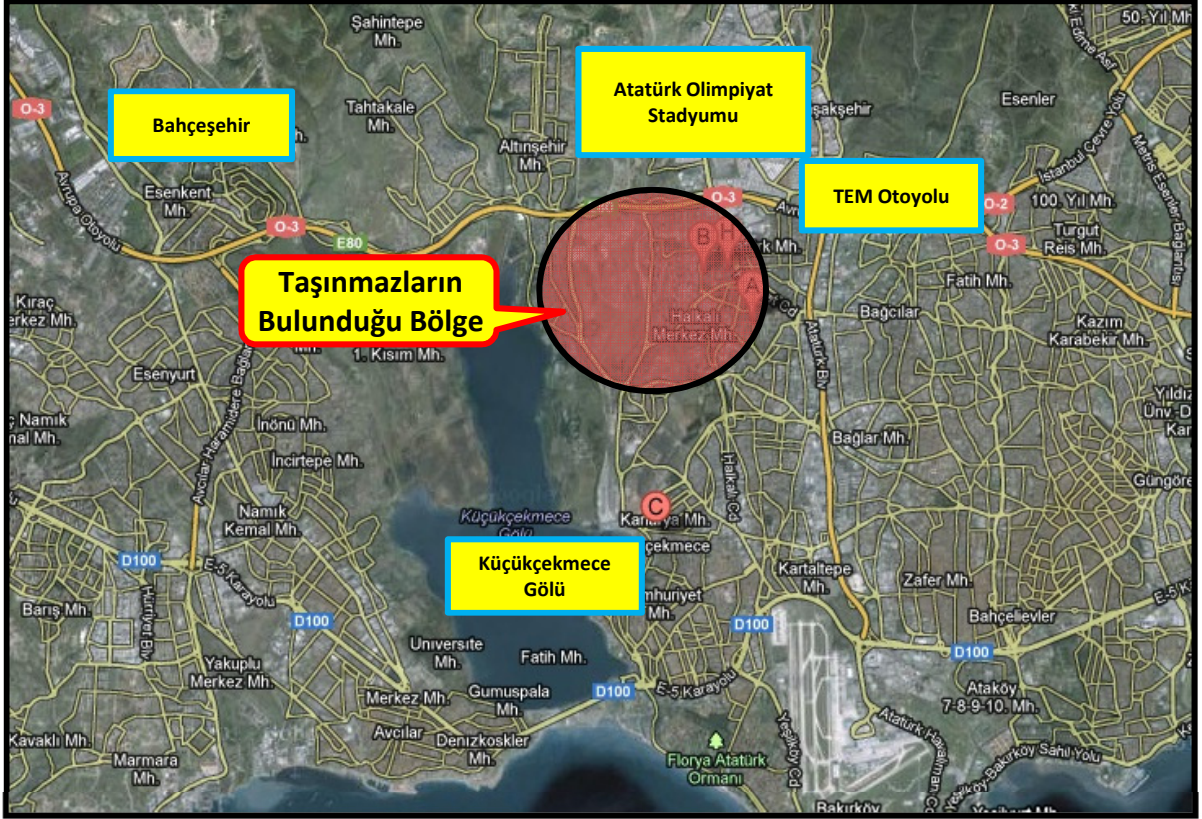
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi, 800 ada 5 parselde kain 1.000 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 800 ada 13 parselde kain 1.962,93 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 801 ada 1 parselde kain 12.000 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz ile 801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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

800 Ada 13 Parsel; 1.962,93 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 155463/240000 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ait olup hisseye düşen alan 1271,51 m² dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup çevresi yığma taş duvarla çevrilmiştir. Parselin kuzeyinde Halkalı Eğitim Araştırma Hastanesi, güneydoğusunda TOKİ Konutları, batısında İstanbul Caddesi, güneyinde Bosphorus City projesi bulunmaktadır. Geometrik form olarak üçgen formundadır.

801 ada 1 Parsel; 12.000 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 156132/240000 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ye ait olup hisseye düşen alan 7806,60 m² dir. Üzerinde Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde imar yolu, güneyinde 801 ada 12 parsel, batısında İstanbul Caddesi, doğusunda İstanbul Sarayları projesi yer almaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

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





4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 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

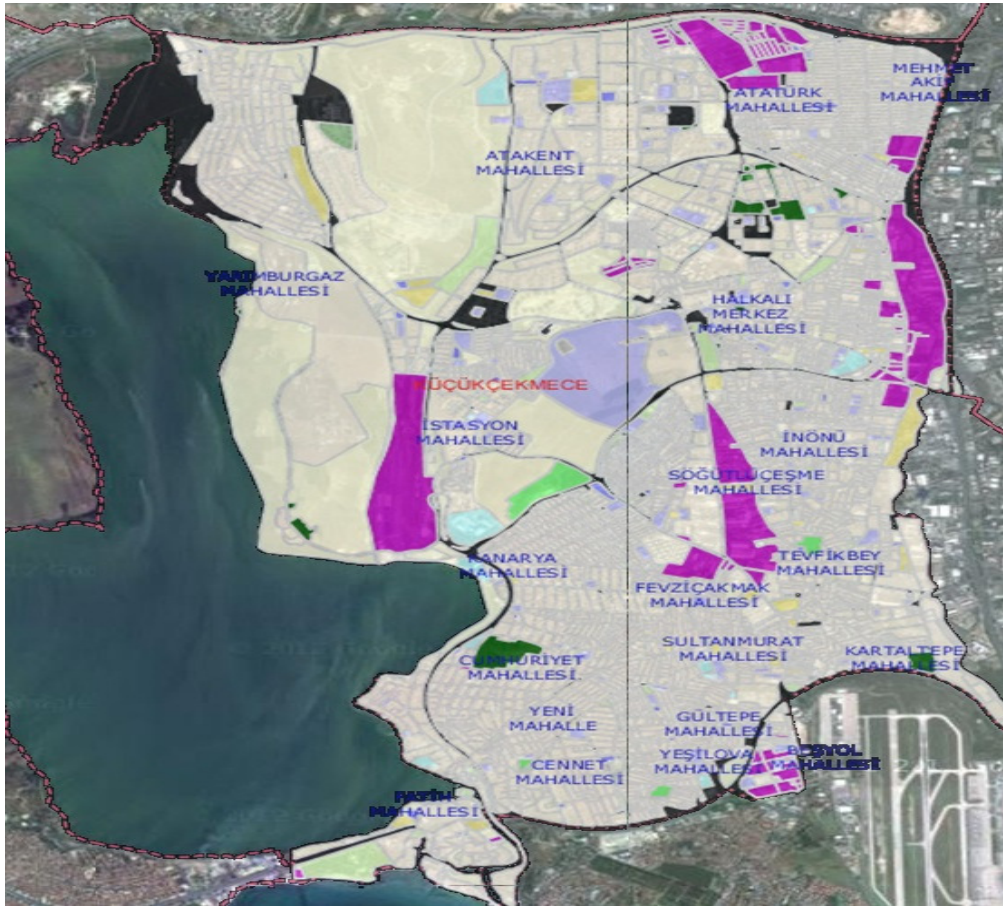
Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

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 - Küçükçekmece İlçesi

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



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

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini 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.

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 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 fazı 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; Küçükçekmece Belediyesi, Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Halkalı Toplu Konut Alanı içersindedirler.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
- * Erişilebilirlikleri yüksektir.
- * Kesintileri yapılmış net imar parseli niteliğindedirler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parseller hisseli mülkiyet yapısına sahiptirler.
- * 800 ada 13 parsel Sağlık Tesis Alanı”nda yer almakta olup kamulaştırılacak niteliktedir.

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 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 değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Konut Emsalleri

Dumankaya Konsept


Dumankaya Konsept projesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. İnşaat henüz başlamamıştır.



1+1	62	184.000	2.968
1+1	62	214.000	3.452
2+1	93	261.000	2.806
2+1	124	330.000	2.661
3+1	159	424.000	2.667
3+1	172	458.000	2.663
Ortalama			2.784

Soyak Evostar

Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. Stüdyo Tipi, 1+1, 2+1, 3+1, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



Stüdyo	32	104.500	3.266
1+1	48	162.500	3.385
1+1 dubleks	55	214.000	3.891
2+1	73	214.500	2.938
2+1 dubleks	97	312.500	3.222
3+1	126	346.500	2.750
Ortalama			3.143

Soyak Park Aparts

Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. Stüdyo Tipi, 1+1, 2+1, 3+1, çatı dubleks, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



Stüdyo	32	99.000	3.094
1+1	47	155.500	3.309
1+1	54	211.500	3.917
2+1	72	208.000	2.889
2+1 çatı dubleks	115	306.000	2.661
3+1	128	367.500	2.871
3+1 dubleks	112	398.500	3.558
Ortalama			3.118

İstanbul Lounge

Eroğlu İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin prestijli konut projelerinden biridir. 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 çatı dubleks, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



1+1	93	228.000	2.452
2+1	158	432.000	2.734
3+1	171	612.000	3.579
4+1	194	539.000	2.778
4+1 dubleks	227	649.000	2.859
Ortalama			2.918

Dükkan Emsalleri

* Eskiğji Halkalı

Tel 0 212 495 20 26

Soyak Olimpia arşı'da 768 m² giriş kat dükkan için 1.500.000.-USD (2.700.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.515.-TL/m²)

* Turyap

Tel 0212 472 66 60

Atakent'te 25m² zemin+25m² bodrum toplamda 50m² dükkan için 180.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.600.-TL/m²)

* Turyap

Tel 0212 472 66 60

Halkalı Toplu Konutlarda AVM içerisinde 70m² dükkan için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.285.-TL/m²)

* Turyap

Tel 0212 472 66 60

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde bulunan binada algılanabilirliği düşük 70m² dükkan için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.285.-TL/m²)

* Zirve Emlak

Tel 0 212 697 59 90

Elite City Projesinde kiralık dükkanların 60-70.-TL/m² aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

*** Kentsel Hizmetler**

- * Taşınmazın yan parselinde yer alan Bosphorus City projesinde emsal olabilecek benzer nitelikte site içerisinde ancak daha fazla kişiye hitap eden 100 m² kapalı alanlı 130 m² teraslı restaurant (toplamda 230 m²) yakın zamana kadar 1.800.000 TL bedelle satışta olup bu yıl içerisinde satılmıştır. (7.826.-TL/M²)
- * Yine Bosphorus Sitesinde yaklaşık 200 m² kullanım alanlı başka bir ticari ünite 5.000 TL/ ay civarında bedelle kiralanmıştır. (Aylık 25-TL/M²)
- * Bosphorus Sitesinde AVM Bloğunda yer alan zemin katta konumlu 65 m² kullanım alanlı dükkan 3.500 -USD/ay bedelle (Aylık 53 -USD/M²) kiralanmış olup bu dükkan satış değeri 550.000 TL civarındadır. (8.461-TL/M²)

*** Zirve Emlak**

Tel 0 212 697 59 90

Elite City Projesinde kiralık dükkanların 60-70.-TL/M² aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

Arsa Emsalleri

*** Site Emlak**

Tel 0 212 472 64 25

Taşınmazlara yakın konumda 1.400 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 1.800.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.286.-TL/M²)

*** Site Emlak**

Tel 0 212 472 64 25

Taşınmazlara yakın konumda 2.200 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 4.500.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.045.-TL/M²)

*** Remax Kupa**

Tel 0 212 470 19 99

Taşınmazlarla aynı bölgede 8.000 m² ticari imarlı arsa için 15.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.875.-TL/M²)

*** Turyap**

Tel 0 212 698 58 48

Taşınmazlarla aynı bölgede 6.400 m² konut imarlı E:1,25 arsa için 11.635.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.828.-TL/M²)

Taşınmazlara yakın bölgede (Bosphorus City Projesinin alt tarafında) 42.000 m² E:1,25 konut imarlı arsa için 55.000.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.310.-TL/M²)

Taşınmazlarla aynı bölgede 8.000 m² E:0,50 ticaret imarlı arsa için 12.000.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.500.-TL/M²)

Medyadan Elde Edilen Veriler

Bölgede Emlak Konut firması ile müteahhit firmalar arasında gerçekleşen hasılat paylaşımı sözleşme bilgileri aşağıdaki gibidir.

*Halkalı Atakent Mahallesi"nde konumlu, toplam 52.164,06 m² yüzölçümlü , 844 ada 2 ve 3 nolu parseller "Konut Alanı" lejantına ve Emsal:1,25 yapılaşma hakkına sahip olup proje adı Soyak Park Aparts olarak belirlenmiştir. Proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 20.04.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 392.000.000.-TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından Emlak Konut GYO A.Ş."ye (arsa sahibine) teklif edilen %26,10 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 102.312.000.-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir

* Halkalı 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesinde kayıtlı 648 ada 2 parsel numaralı 36.625,58 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 11.03.2010 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 160.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 35 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 56.000.000 .-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Ayrıca, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması halinde ise sadece Artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirine uygulanmak üzere, Artan Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,10 oranı karşılığına tekabül eden Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri Tutarını + K.D.V. sini, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Gelirine ilave olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

*Halkalı Atakent Mahallesi"nde konumlu 30.294,51. m² yüzölçümlü 800 ada 11 no"lu parsel Ticaret+Hizmet Alanı" lejantına ve E:1,75 yapılaşma hakkına sahip olup Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından, Emlak Konut GYO A.Ş."ne 29.12 2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 270.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından Emlak Konut GYO A.Ş."ye (arsa sahibine) teklif edilen. %30,5 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 82.502.500.-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.

(Not:Belediyeden alınan bilgiye göre 800 ada 13 parselin arsa emlak rayiç değeri 1.164.756.-TL 'dir.)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) arsa birim m² değerlerinin 1.200-1.600 TL/m²; dükkan birim m² değerlerinin ise, 2.500 - 4.500 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Aşağıdaki tablolarda arsa birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 1000 m² lik hisseli mülkiyetli emsal 1,25 konut imarlı parsel baz alınmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 800 ada 5 parselin birim m² değeri 1.020.-TL, 801 ada 1 parselin birim m² değeri 1.020.-TL, 801 ada 19 parselin birim m² değeri 1.050.-TL takdir edilmiştir.

800 ada 13 parsel için kamulaştırılacak olan Sağlık Tesisi Alanında yer alması nedeni ile konut imarlı parsellerden daha düşük değere sahip olacağı öngörülerek 700 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Site Emlak	Turyap	Turyap
SATIŞ FİYATI		1.800.000	11.635.000	55.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.000	1.400	6.400	42.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.286	1.818	1.310
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	ÇOK BÜYÜK 30%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,25, KONUT	E: 0,50 TİCARET	E: 1,25 KONUT	E: 1,25 KONUT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		TAM HİSSE ORTA İYİ -35%	TAM HİSSE ORTA İYİ -35%	TAM HİSSE ORTA İYİ -33%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-25%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-40%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.020	1.029	1.091	943

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
800	5	1.000,00	1.020	1.020.000,00	566.666,67
800	13	1.962,93	700	1.374.051,00	763.361,67
801	1	12.000,00	1.020	12.240.000,00	6.800.000,00
801	19	37.115,55	1.050	38.971.327,50	21.650.737,50
TOPLAM DEĞER (-.TL)				53.605.378,50	29.780.765,83
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				53.610.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				29.790.000,00	

SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU							
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
800	5	1.000,00	156132 / 240000	650,55	1.020	663.561,00	368.645,00
800	13	1.962,93	155463 / 240000	1.271,51	700	890.058,71	494.477,06
801	1	12.000,00	156132 / 240000	7.806,60	1.020	7.962.732,00	4.423.740,00
801	19	37.115,55	196279 / 240000	30.354,18	1.050	31.871.888,29	17.706.604,61
TOPLAM DEĞER (-.TL)						41.388.240,00	22.993.466,67
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)						41.389.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)						22.994.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde (İBB Atık arıtma merkezi) değerlemede dikkate alınmayan yapı bulunması, parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. 800 ada 13 parsel Sağlık Tesisi Alanında yer aldığından nakit akışı yönteminde dikkate alınmamıştır. Diğer parseller hisseli mülkiyetli olup diğer hisedarlardan izin alındığı kabul edilmiştir. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 800 ada 5 parsel, 801 ada 1 parsel ve 801 ada 19 parsellerin toplam alanı 50.115,55 m² olup üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 75.783,88 m² olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. 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' inin 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.700.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	55.115,55m ²	Emsal / KAKS	1,25
Toplam Emsal İnşaat Alanı	68.894,44m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,10	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	75.783,88m ²	75.783,88m ²	0,00m ²

NAKİT AKIŞI (HALKALI HİSSELİ PARSELLER)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	75.783,88				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	75.783,88				
		2013-2014	2014-2015	2015-2016	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		22.735	30.314	22.735	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.750	3.163	3.637	
Satış Geliri (Konut)		62.521.701	95.866.608	82.684.950	
Satış Gelirleri (Toplam)	196.376.894 TL	62.521.701 TL	95.866.608 TL	82.684.950 TL	241.073.259 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		62.521.701 TL	95.866.608 TL	82.684.950 TL	241.073.259 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		198.188.938 TL	196.376.894 TL	194.591.869 TL	
İNDİRGEME 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 %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda 196.376.894 TL olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %30 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller 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 % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	196.376.894 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	109.098.274 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	196.376.894 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	68.731.913 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	38.184.396 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	58.422.126 .-TL
Toplam Arsa Alanı	50.115,55 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.165,75 .-TL

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
800	5	1.000,00	1.165,75	1.165.748,47	647.638,04
800	13	1.962,93	700,00	1.374.051,00	763.361,67
801	1	12.000,00	1.165,75	13.988.981,69	7.771.656,50
801	19	37.115,55	1.165,75	43.267.395,80	24.037.442,11
TOPLAM DEĞER (-TL)				59.796.176,97	33.220.098,31
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				59.797.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				33.221.000,00	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;
4 Adet Taşınmazın toplam değeri: **53.610.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
Sinpaş GYO A.Ş.' ye ait hisselerin toplam değeri 41.389.000 TL dir.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
4 adet taşınmazın toplam değeri: **59.797.000.-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 piyasa değeri yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri 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 parseller 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 direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların 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, altyapı ve ulaşım olanakları, 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 taşınmazların **Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerinin**

26.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

41.389.000

.-TL

(KırkBirMilyonÜçYüzSekSenDokuzBinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

48.839.020 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU									
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi		Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)	
800	5	1.000,00	156132	/	240000	650,55	1.020	663.561,00	368.645,00
800	13	1.962,93	155463	/	240000	1.271,51	700	890.058,71	494.477,06
801	1	12.000,00	156132	/	240000	7.806,60	1.020	7.962.732,00	4.423.740,00
801	19	37.115,55	196279	/	240000	30.354,18	1.050	31.871.888,29	17.706.604,61
TOPLAM DEĞER (.-TL)								41.388.240,00	22.993.466,67
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)								41.389.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)									22.994.000,00

TAŞINMAZLARIN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
41.389.000	22.993.889	17.687.607	48.839.020 TL

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.