

Telefon • 90 218 545 48 88 • 67
• 90 218 545 96 29
• 90 218 545 88 91
Faks • 90 218 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sancaktepe / İSTANBUL

(1 Adet Parsel ve Üzerindeki İnşai Yatırımlar – Metrolife Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2020/1124

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	4
2. RAPOR BİLGİLERİ	5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1. TAPU KAYITLARI	10
10.2. TAPU TAKYİDATI	10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
11. BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1. İMAR DURUMU	11
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI	12
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2. BÖLGE ANALİZİ	16
12.2.1. İSTANBUL İLİ:	16
12.2.2. SANCaktepe İlçesi:	19
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	21
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	23
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	28
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	36
12.7. GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ	36
13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	37
14. AÇIKLAMALAR	38
15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	40

16. DEĞERLENDİRME.....	41
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	42
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI	42
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI	44
17.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	45
18. FİYATLANDIRMA.....	46
18.1. ARSANIN DEĞERİ	46
18.2. PROJENİN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ.....	57
18.3. PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI HALİNDEKİ DEĞERİ.....	58
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	61
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	61
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	61
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	61
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	62
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	62
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	62
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	62
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	62
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	62
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	62
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	62
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	63
20. SONUÇ.....	64

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Abdurrahmangazi Mah., Ebubekir Caddesi, No:2, 1991 nolu parsel Sancaktepe/ İstanbul
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	24 Kasım 2020
RAPOR TARİHİ	27 Kasım 2020
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel ve üzerinde yer alan inşai yatırımlar
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 1991 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret+Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki inşa halindeki "Metrolife" projesinin mevcut inşai seviyesiyle ve tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
SANCAKTEPE İLÇESİ, ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ'NDE YER METROLİFE PROJESİNİN ARSA DEĞERİ	119.500.000,-TL
SANCAKTEPE İLÇESİ, ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1991 PARSEL ve ÜZERİNDE YER ALAN İNŞAİ YATIRIMLARIN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	426.800.000,-TL
SANCAKTEPE İLÇESİ, ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1991 PARSEL ÜZERİNDEKİ METRO LİFE PROJESİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	554.600.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Abdurrahmangazi Mah., Ebubekir Caddesi, No:2, 1991 nolu parsel <u>Sancaktepe/ İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	18 Kasım 2020 tarih ve 1189 - 2020/023 no ile
MÜŞTERİ NO	1189
RAPOR NO	2020/1124
DEĞERLEME TARİHİ	24 Kasım 2020
RAPOR TESLİM TARİHİ	27 Kasım 2020
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki inşa halindeki "Metrolife" projesinin mevcut inşai seviyesiyle ve tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmaz için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	info@sinpas.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%25,43
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1 hisse)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Sancaktepe
MAHALLESİ	Samandıra
PAFTA NO	5
ADA NO	--
PARSEL NO	1991
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	18.962,47 m ²
YEVMIYE NO	31890-31999
CİLT NO	275
SAHİFE NO	27443
TAPU TARİHİ	30.12.2016

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 18.11.2020 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- Ebubekir Caddesi No:14'deki yapı 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (04.04.2017 tarih - 8391 yevmiye no).
- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 34,65 m²'lik kısımda trafo yeri 47,95 kısımda kablo geçiş yeri olmak üzere toplam 82,60 m²'lik kısımda kira şerhi. (09.10.1997 tarih - 3698 yevmiye no).

10.3. Takyidat Açıklamaları

Riskli yapı şerhi parsel üzerinde önceden yer alan yapılara aittir. Yapılar yıkılmıştır. Bu notlar taşınmazın alım, satım ve kiralınmasına engel teşkil etmemektedir.

TEDAŞ lehine olan trafo ve kablo geçişleri için olan kira şerhi taşınmazın alım, satım ve kiralınmasına engel teşkil etmemektedir.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre konu parsel "Ticaret+Konut" (T+K4) Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

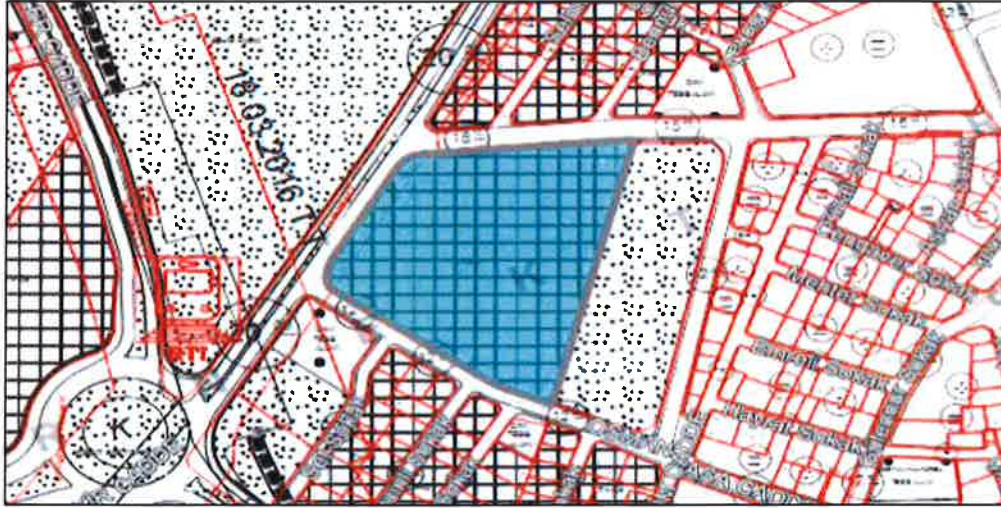
KAKS: 1,65

TAKS: 0,50

Hmax: 6 kat şeklindedir.

Plan Notları:

- Parsel büyüklüğü 3500 m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir.
- Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Plan lejantında Konut, Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Sosyal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.



İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar dosyası incelemesi

Sancaktepe Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 1991 parselde 7 bloklu konut ve ticari birimlerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup blok bazında inşaat seviyeleri farklıdır. Ruhsat tarihleri, kat adetleri, toplam inşaat alanları, yapı sınıfları ve bağımsız bölüm sayıları aşağıda verilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede rapora konu proje hakkında düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

TADİLAT RUHSATI TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI	YENİ YAPI RUHSATI TARİH	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI TARİH
29.03.2019	2019/34994	A	10.945,31	18	117	MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	4C	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019/34991	B	11.761,86	18	101	MESKEN	4C	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019/34997	C	11.227,56	18	122	MESKEN	4C	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019/34995	D	6.680,04	14	54	MESKEN	4A	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019/34996	E	7.836,89	18	61	MESKEN	4C	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019-34992	F	11.406,62	18	101	MESKEN	4C	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019-34993	G	74.025,31	5	68	OFİS VE İŞYERİ	4A	30.06.2017	28.05.2018
TOPLAM			133.883,59		624				

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Yapı denetim faaliyetleri Avrupa Ülke Yapı Denetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Adres: Tatlısu Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, A Blok, No:2A/7 E Blok,

Ümraniye/İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Rapora konu taşınmazlar Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine 30.12.2016 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır. Samandıra Mobilya San. ve Tic. A.Ş. şirketinin hisselerinin tamamı 26.09.2016 tarihli yönetim kurulu kararıyla Sinpaş GYO tarafından satın alınmıştır. Hisse devrine ilişkin belge rapor ekinde yer almaktadır.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar Planında meydana gelmiş bir değişikli ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Taşınmazın eski parsel numarası 272 olup yola terk, satın alam ve tevhit işlemleri sonucu 1991 olarak değişmiştir.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Proje henüz inşa aşamasındadır. Blokların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış siva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Projede ruhsat alınmış olup yapı imalatları devam etmektedir. Yapılan incelemede proje genelinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

11.5.6. Proje Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 1991 parselde 7 bloklu konut+ticari ünitelerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Ruhsatlar A, B, C, D, E, F ve G bloklar için alınmış olup saha ziyareti tarihi itibariyle arsa üzerindeki blokların farklı seviyelerde inşai faaliyetlerinin devam ettiği tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarına esas toplam inşaat alanı 133.883,59 m² dir. Değerlemede ruhsata esas kullanım alanı dikkate alınmıştır. Söz konusu projenin halihazır durum değeri ruhsatı alınmış olan mevcut proje ve inşai tamamlanma seviyesine göre takdir edilmiştir.

Rapor içeriğinde takdir edilen değer mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklikler olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Alparslan Caddesi üzerinde konumlu 1991 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Metrolife Projesi'dir.

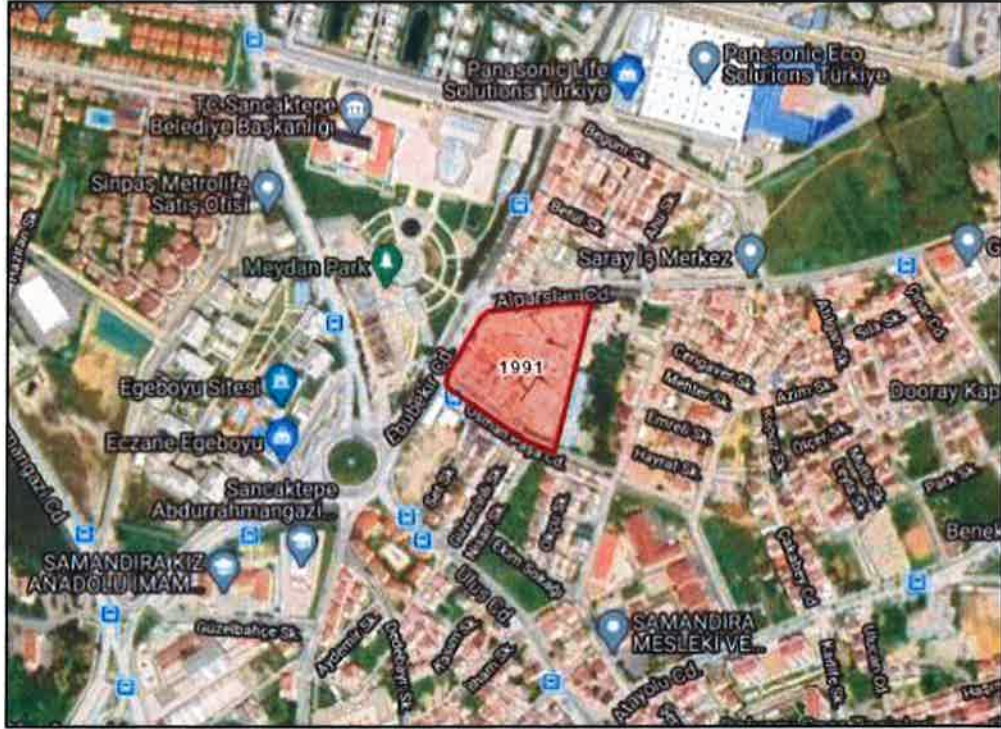
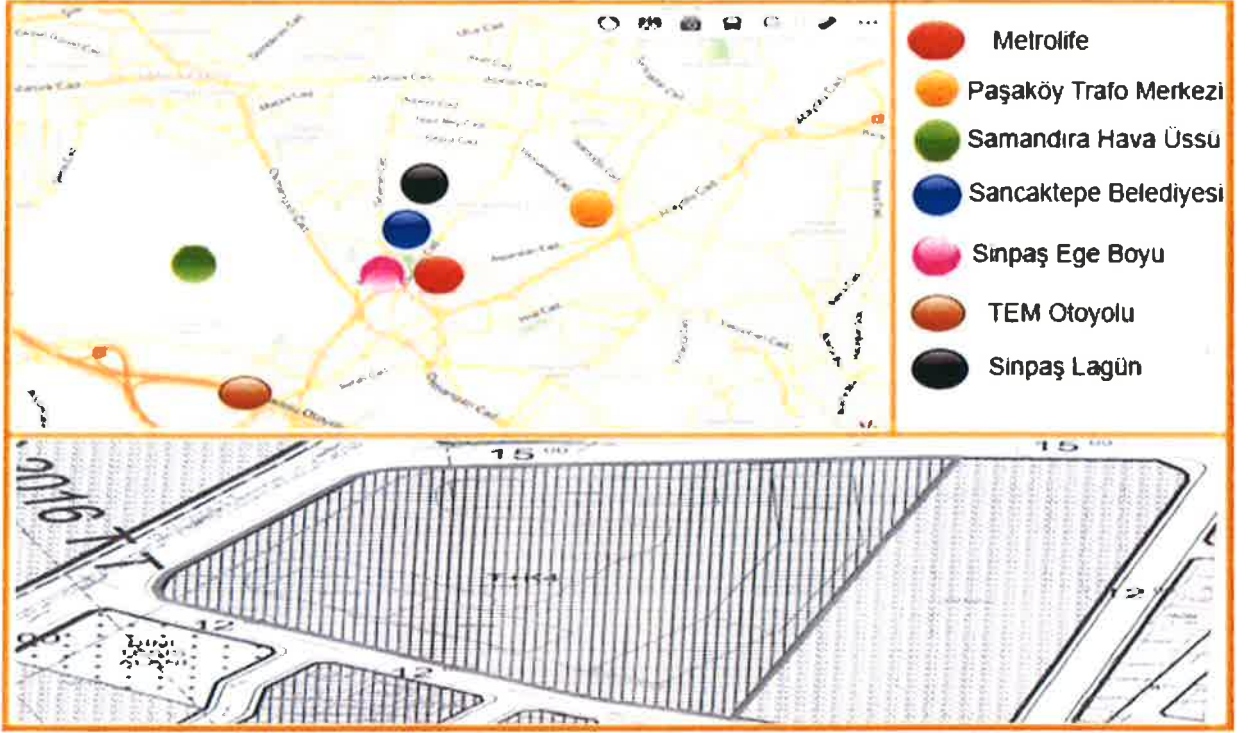
Sancaktepe Belediyesi ve Meydan Park karşısında yer alan proje Sancaktepe Metro İstasyonu'nun yanında konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Sinpaş Ege Boyu ve Ağaoğlu My Village siteleri, Samandıra lisesi, Abdurrahmangazi Ortaokulu, Recep Tayyip Erdoğan Kongre Merkezi – Nikah Salonu ve Samandıra Endüstri Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi gibi noktalar bulunmaktadır.

Geçmiş dönemde düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım projeleriyle (Metro) yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir. Bölgede Sinpaş Lagün, Kelebekia, Köyceğiz, Gedizler Evre ve Elysium Life gibi çok sayıda prestijli proje yer almaktadır.

Taşınmazın ulaşım bağlantısı TEM Samandıra Gişeleri ve Yenidoğan – Şile yolu üzerinden sağlanabilmektedir.

Taşınmaz gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na 1,7 km., Atatürk Caddesi'ne 2 km., Sancaktepe Kaymakamlığı'na 3 km., Sabiha Gökçen Havalimanı'na 21 km. mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi/İmar Paftası/ Uydu Fotoğrafı

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 kişidir.

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, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece,

Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik - Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

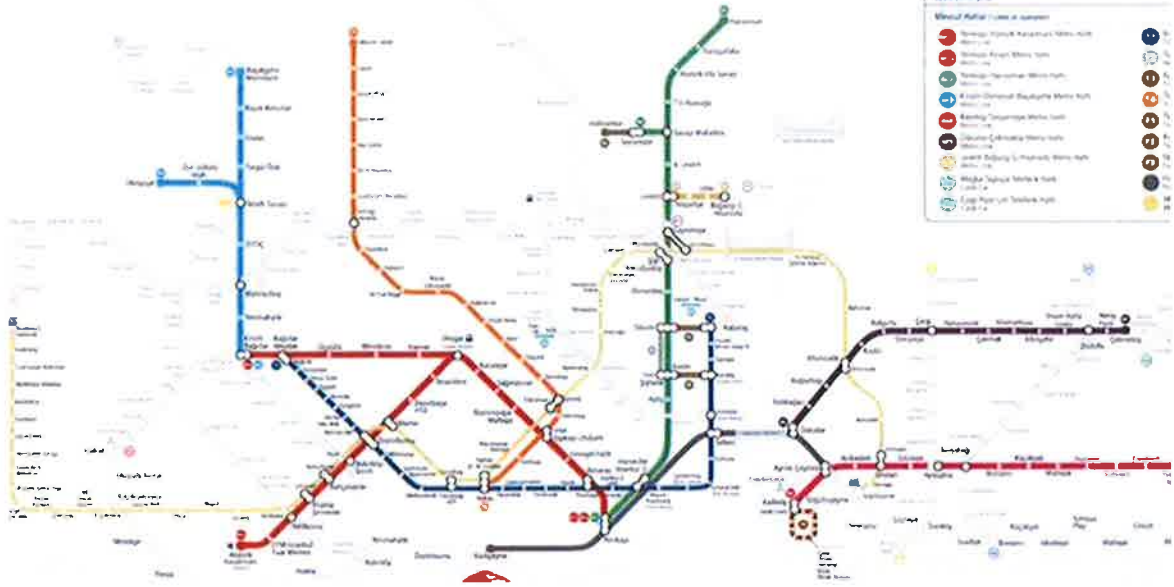
İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İlerdeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, fönüküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.



İstanbul Raylı Sistemler Ağ Haritası



12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyona girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılı Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

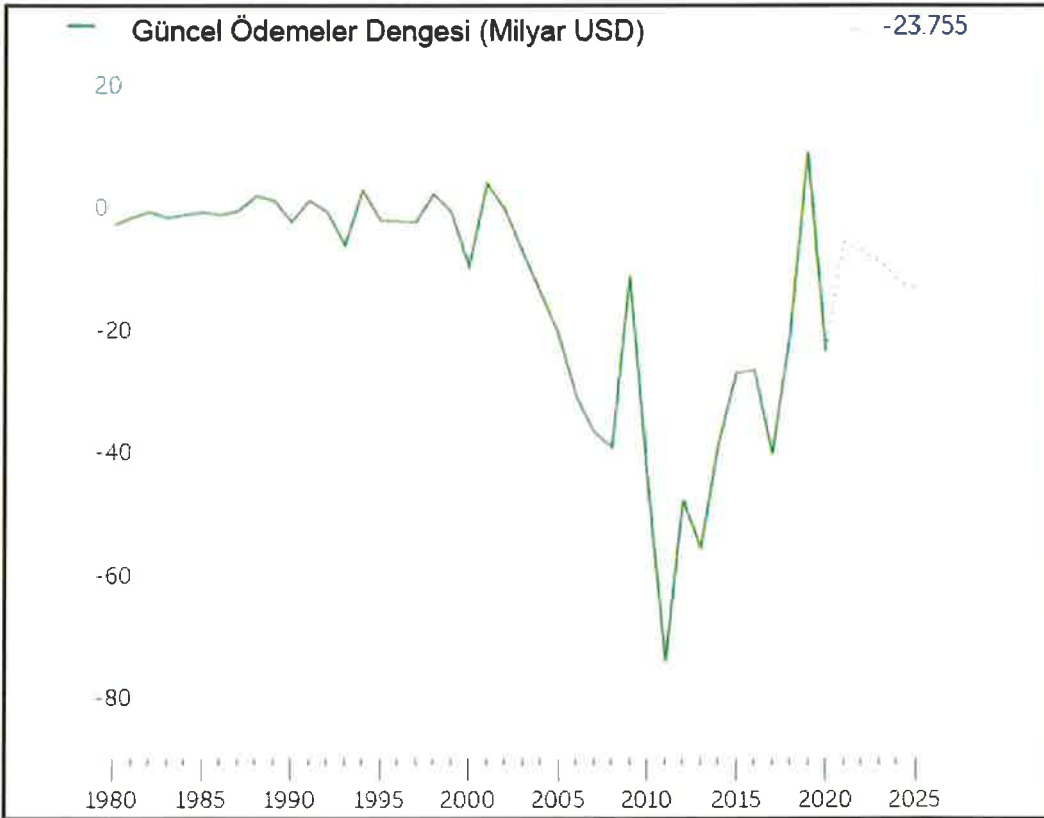
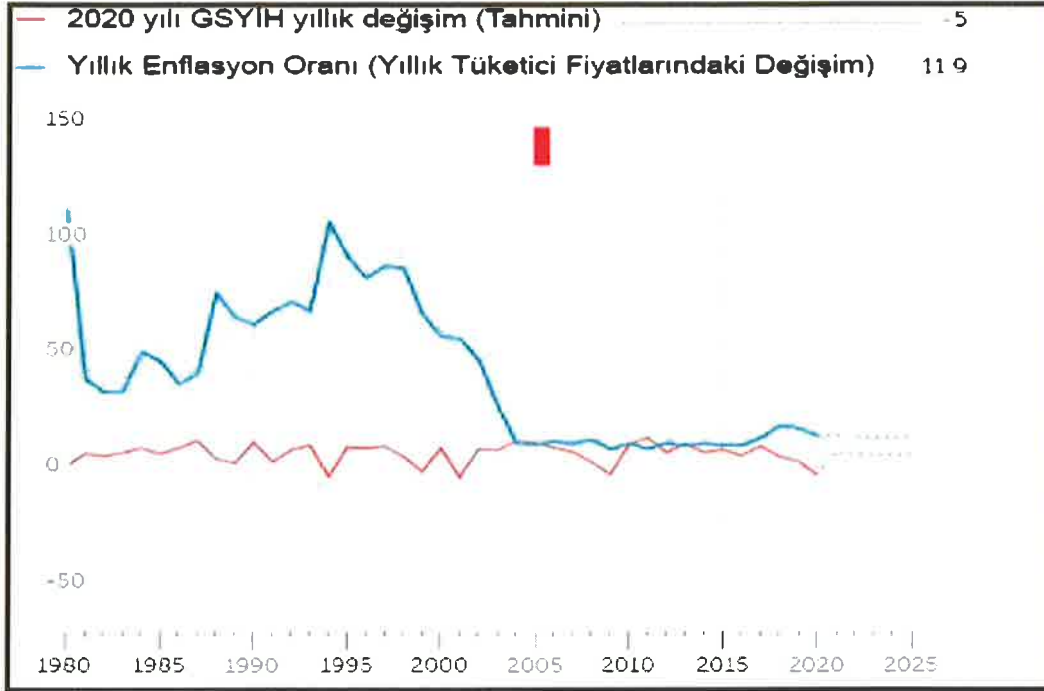
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

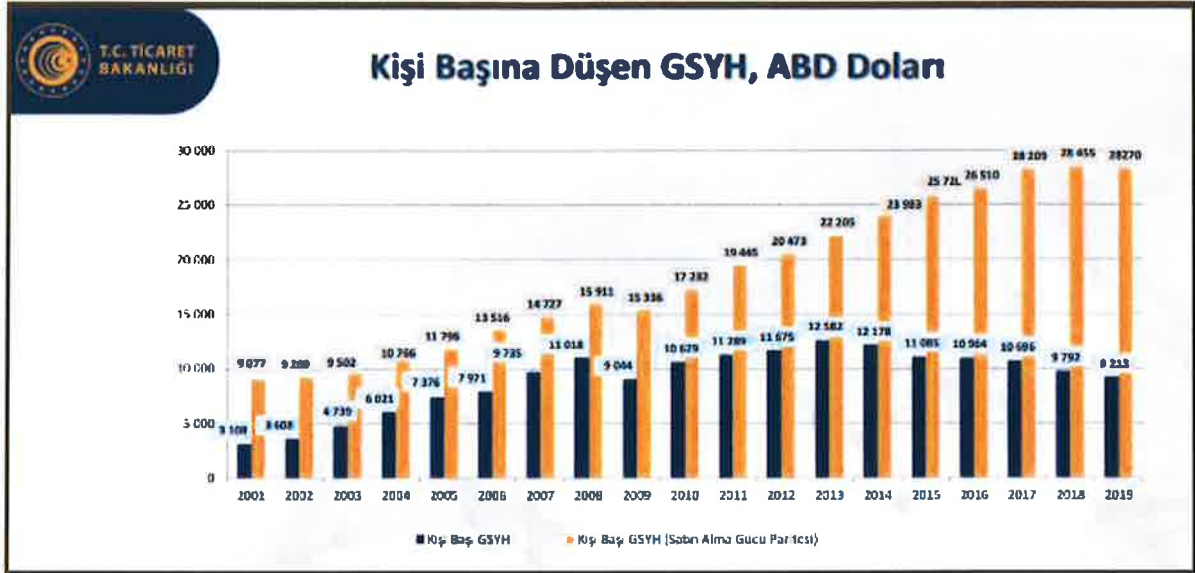
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	1,0	6,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.754	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	867	859	797	761
NÜFUS, Bin İki, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.210	79.270	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.089	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.882	143.839	142.530	154.993	167.921	173.881
İHRACAT(ÖTS)/GSYH,%	30,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	79,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-8,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		66,9	51,3	52,0	53,0	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On İki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

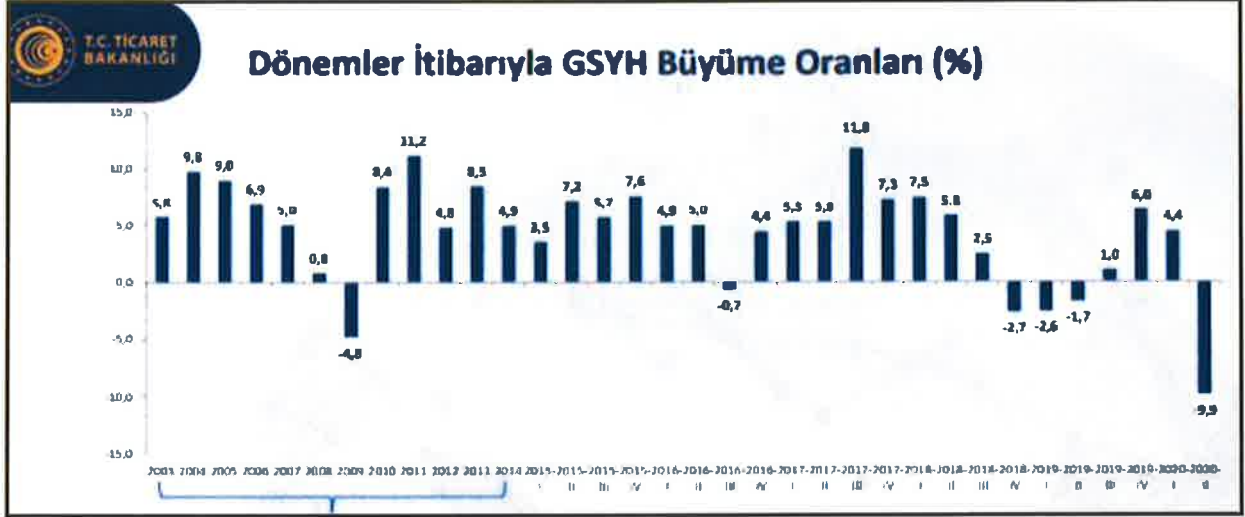
Kaynak: TÜRK İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

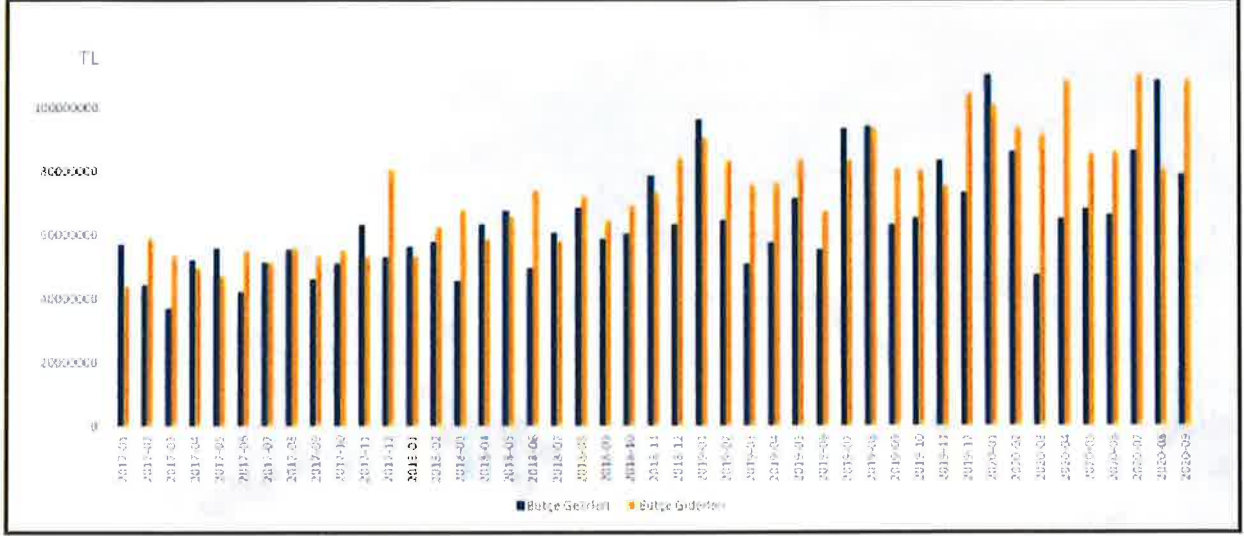
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

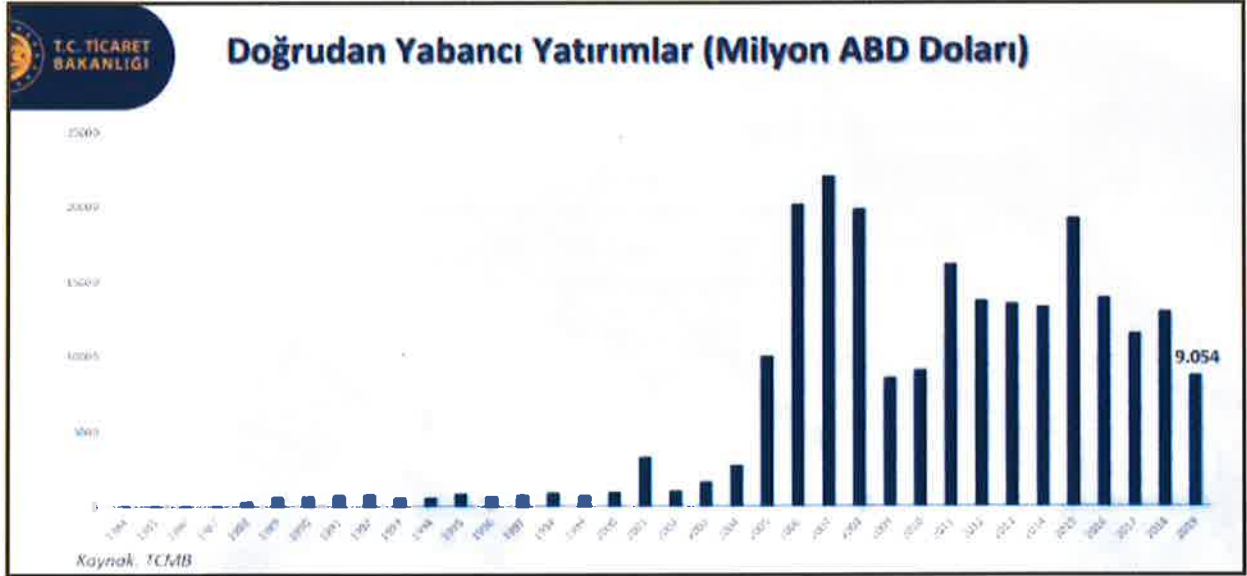
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

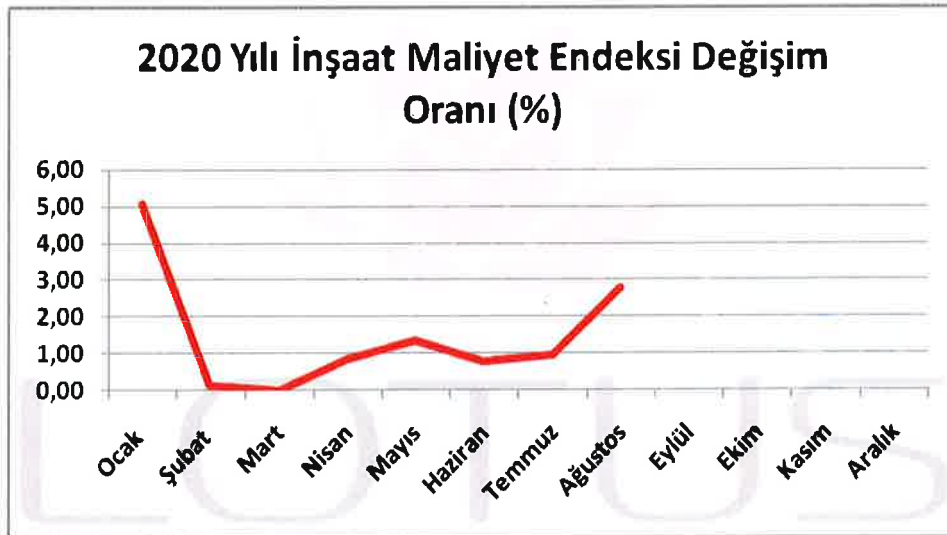
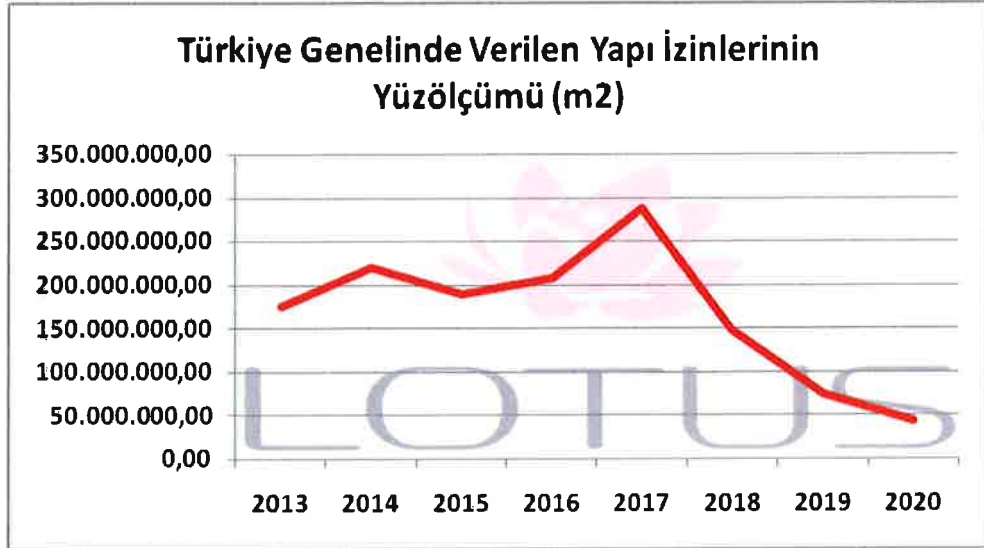
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

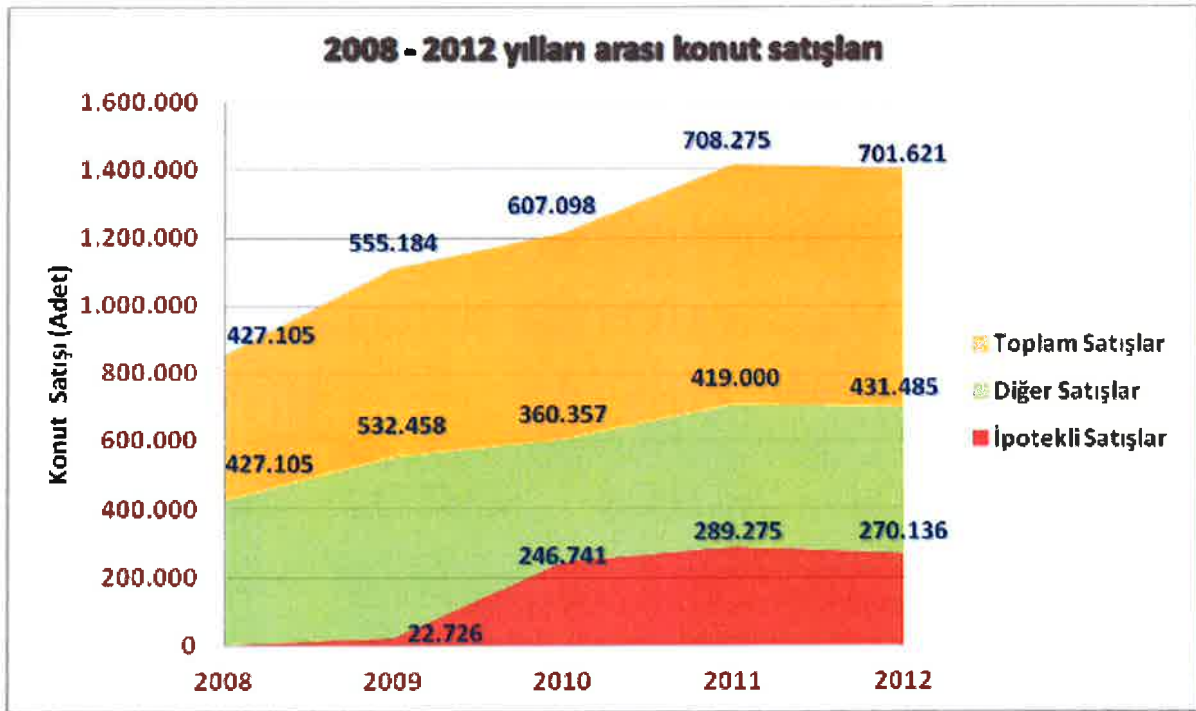
Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



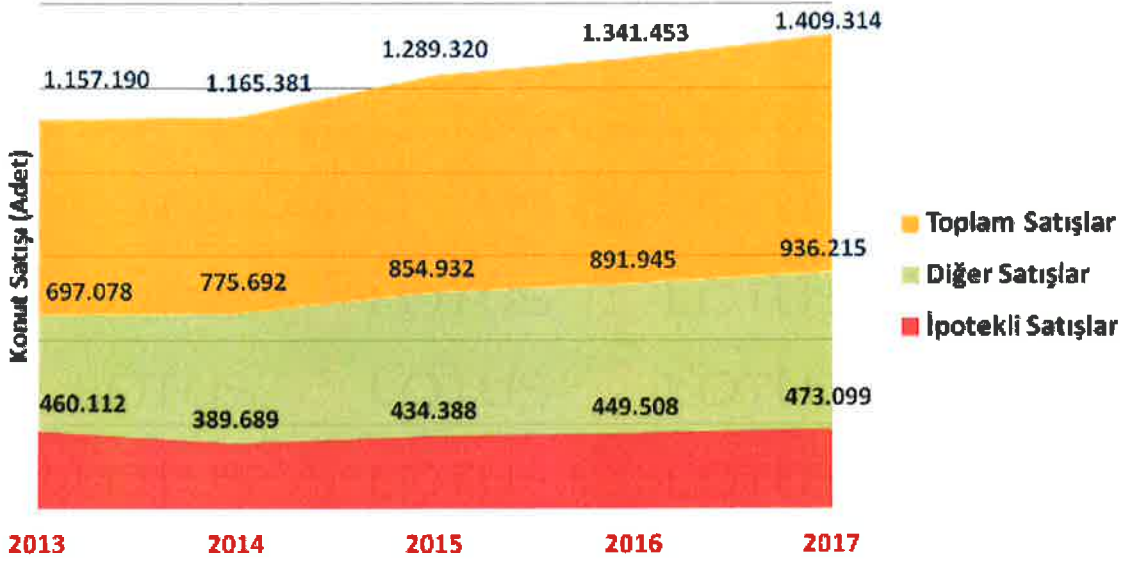
Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

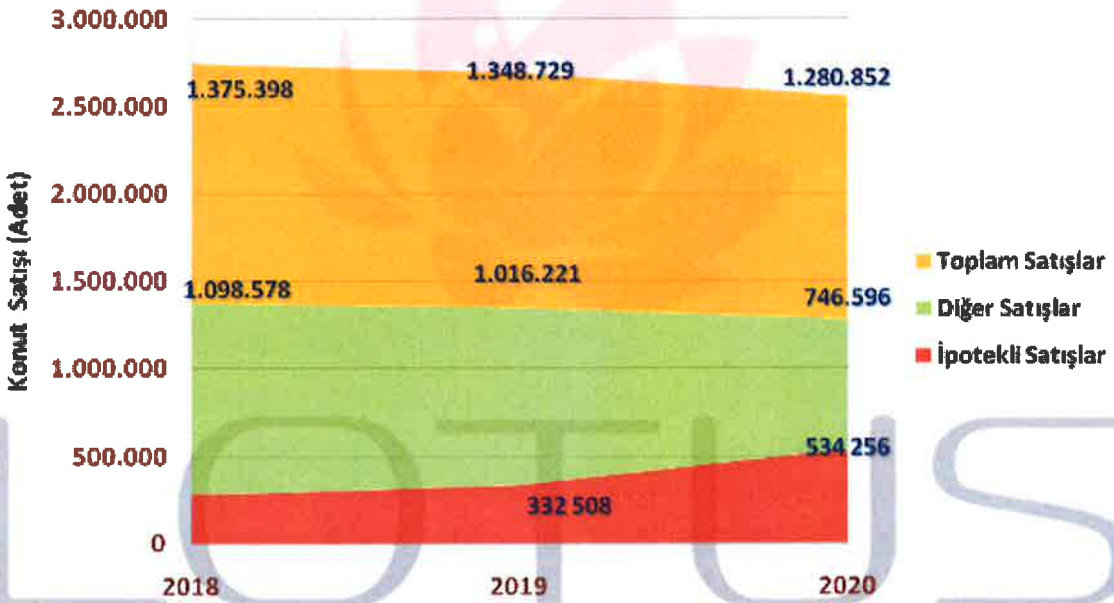
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamasının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.



2013 - 2017 yılları arası konut satışları

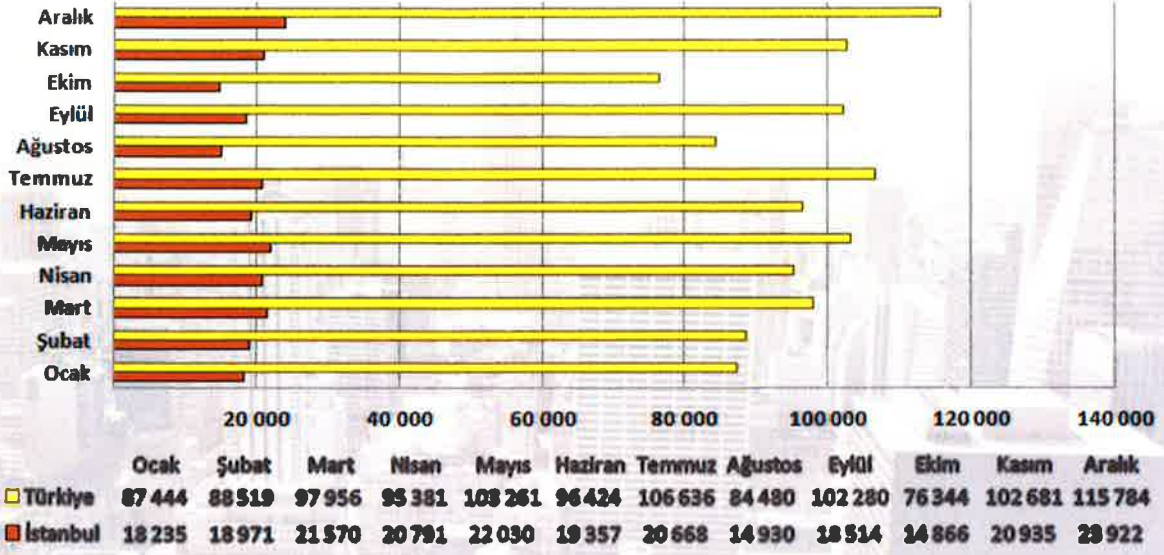


2018 - 2020 yılları arası konut satışları

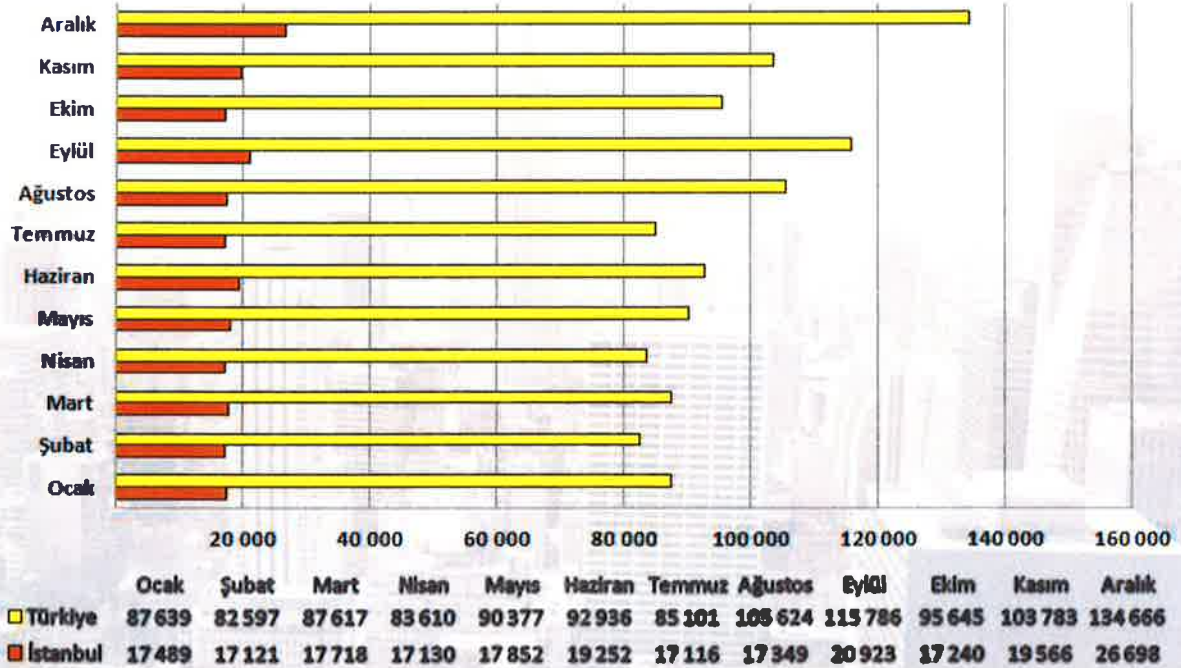


Not: 2020 yılı verisi 10 aylıktır
Kaynak: TÜİK

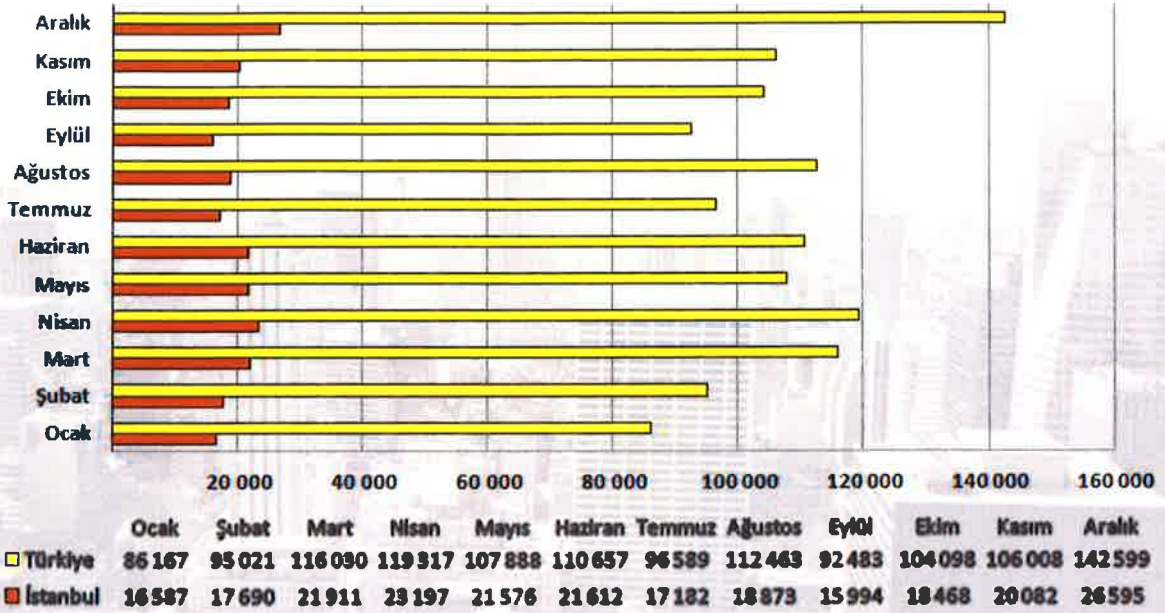
2013 Yılı Konut Satışları



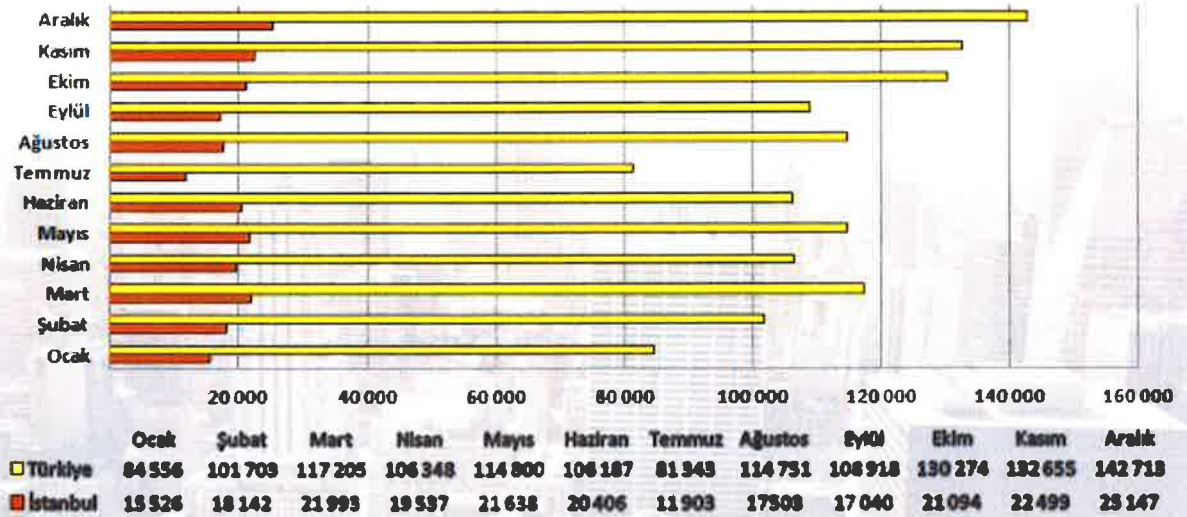
2014 yılı konut satışları



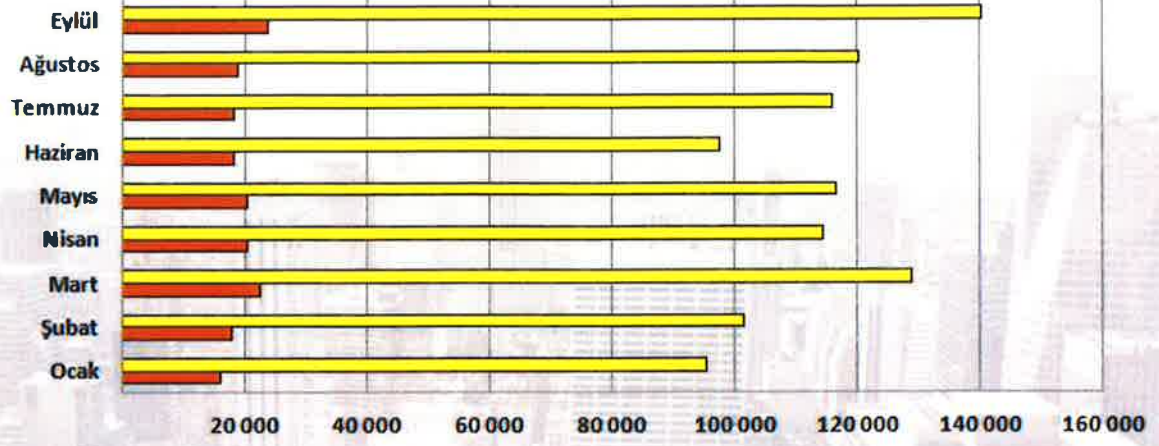
2015 yılı konut satışları



2016 yılı konut satışları

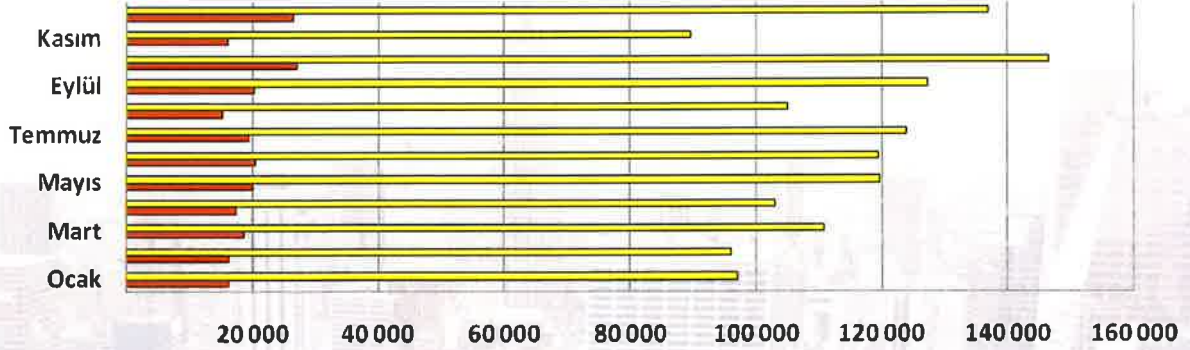


2017 yılı konut satışları



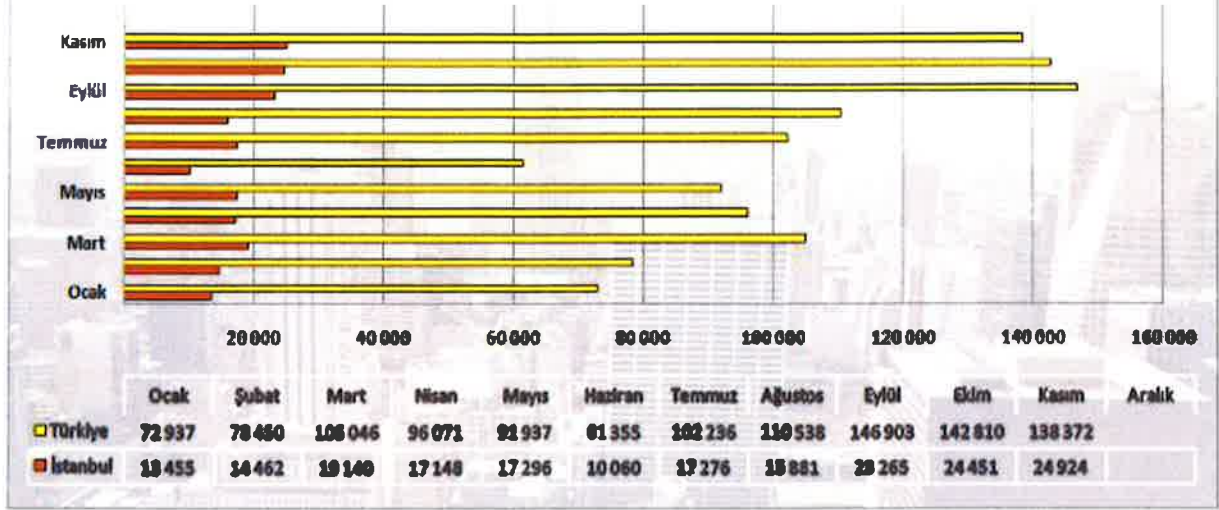
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
■ Türkiye	95 389	101 468	128 923	114 446	116 558	97 579	115 869	120 198	140 298
■ İstanbul	15 807	17 783	22 443	20 066	20 287	17 970	18 083	18 696	23 471

2018 yılı konut satışları

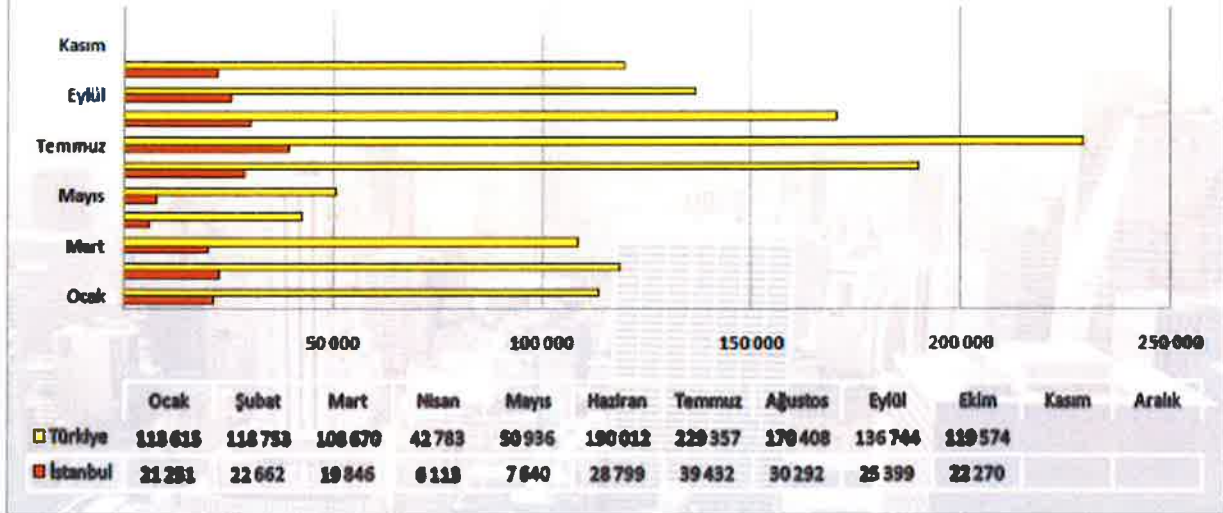


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
■ Türkiye	97 019	95 953	110 90	103 08	119 65	119 41	123 87	105 15	127 92	146 53	89 626	136 84
■ İstanbul	16 336	16 247	18 714	17 414	20 061	20 547	19 503	15 262	20 216	27 156	16 058	26 541

2019 yılı konut satışları



2020 yılı konut satışları



Kaynak: TÇİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu artışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (%15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

Covid-19 etkisi ve döviz kurlarındaki artışa ve diğer olumsuzluklara rağmen gayrimenkul piyasası, gerek devlet tarafından alınan önlemler gerekse hane halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalmasından dolayı iyi bir yıl geçirmektedir.

Rapora Metrolife Projesi yeni ve nitelikli konut projelerinin çokça yer aldığı bir bölgede konumlanmakta olup önemli ulaşım avantajlarına sahiptir. Proje çağdaş teknik altyapı imkanları ve sosyal alanları bünyesinde barındırmakta olan proje bölgenin yeni bir cazibe merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlayacaktır.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (*)

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	İnşa Halinde
KAT ADEDİ	Bkz. Açıklamalar
KULLANIM ALANI	Bkz. Açıklamalar
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Kapalı Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	" Satılabilirlik " özelliğine sahiptirler.

(*) Özelliklerin tamamı proje tamamlandığında mevcut olacaktır.

14. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- Metrolife Projesi 18.962,47 m² yüzölçümlü 1991 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parselin dörtgen şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup Ebubekir Caddesine cephesi yaklaşık 90 m., Alparslan Caddesi'ne cephesi ise yaklaşık 125 m. dir.
- Parselin Ebubekir Caddesine, Alparslan Caddesine ve Ebubekir Caddesine cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları panellerle çevrilmiştir.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde Sinpaş Metrolife projesi inşaatı devam etmektedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

Metrolife Projesi:

- Sinpaş Metrolife projesi 18.962,47 m² alan üzerinde 7 bloktan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 554 adet konut, 70 ticari ünite olmak üzere toplam 624 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 1 adet ticari blok, 6 adet konut bloğu bulunmaktadır.
- 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşan projede yaklaşık 11 bin m² alanlı çarşı, meydan ve bahçelerden oluşan yaşam alanları bulunmaktadır.
- Proje bünyesindeki sosyal donatılar;
 - Spor Merkezi
 - Seyir Terasları
 - Etkinlik Meydanı
 - Çocuk oyun alanları,
 - Çarşı Meydanı
 - Bisiklet ve yürüyüş alanları
 - Açık hava şöminesi
 - 2 adet açık havuz (E-F Blokların çatılarında)
 - Süs havuzları
 - Kafe – Restoran
 - Sağlık Parkı
 - Kameralı güvenlik
 - Kapalı otopark
 - Kapalı Havuz
- Değerleme tarihi itibarıyla projede inşai faaliyetler devam etmekte blokların inşaat seviyeleri farklılık göstermektedir. Genel İnşaat seviyesi %65 mertebesinde olup aşağıdaki tabloda blok özellikleri ve halihazır inşaat seviyeleri sunulmuştur.

BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	ORTAK ALAN	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI	TOPLAM KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	NİTELİĞİ	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ	GENEL İNŞAAT SEVİYESİ
A	10.945,31	3.319,84	7.625,47	18	117 (115 mesken + 2 işyeri)	MESKEN+OFİS VE İŞYERİ	69%	65%
B	11.761,86	4.034,78	7.727,08	18	101	MESKEN	67%	
C	11.227,56	3.317,35	7.910,21	18	122	MESKEN	61%	
D	6.680,04	2.269,22	4.410,82	14	54	MESKEN	31%	
E	7.836,89	2.707,13	5.129,76	18	61	MESKEN	28%	
F	11.406,62	3.671,96	7.734,66	18	101	MESKEN	71%	
G	74.025,31	42.969,31	31.056,00	5	68	OFİS VE İŞYERİ	70%	
TOPLAM	133.883,59	62.289,59	71.594,00		624			

- Sinpaş GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgilere göre proje bünyesindeki konutların toplam satılabilir alanı 52.504 m², ticari ünitelerin toplam satılabilir alanı ise 33.488 m² dir. Bu alanın 9.717 m² lik kısmı satılabilir perakende alanı, 23.771 m² si de satılabilir depo alanıdır.
- G Blok, Cadde cephelerinde cephesinde zemin seviyesinde ve bodrum katlar olarak yaygın kitle şeklinde tasarlanmış olup diğer blokların konutlardan oluşan katları yaygın blok üzerinde yükselmektedir.
- Projenin Ebubekir Caddesi cephesinde çarşı ve meydan alanı bulunmakta olup dükkânlar yan cephedeki caddeler üzerinde sıralanmaya devam etmektedir. Halka açık olan meydan alanında süs havuzları ve rekreasyon alanı alanlar tasarlanmıştır.
- Projedeki daire tipleri aşağıda liste halinde sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	ADEDİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M2)
1+1	284	62 - 76
2+1	132	111 - 149
3+1	120	131 - 200
4+1	18	256- 264

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut durumda olduğu gibi üzerinde imar durumuna uygun olarak yapı ruhsatlarına uygun bir konut+dükkan projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Ulaşım imkanlarının kolaylığı- Önemli bir kavşak noktasında yer alması- Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması- Reklam kabiliyeti- Ticari alanların (cadde dükkanları) mevcudiyeti- Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması- Parselin imar durumu- TEM Otoyolu ve Şile Yolu'na rahat ulaşılabilecek bir konumda olması- Tamamlanmış altyapı- Tercih edilen bir bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">- İnşaatın henüz tamamlanmamış olması- Kat irtifakının henüz kurulmamış olması
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Projenin Sancaktepe Metro İstasyonunun yanı başında olması- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması- Cadde dükkânlarının bölgeye getireceği hareketlilik- Metro istasyonunun açılması ile yaşanacak muhtemel değer artışı	<ul style="list-style-type: none">- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirme yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değeri belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değeri belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değeri esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

1. **Arsanın değeri**
2. **Projenin halihazır durum değeri**
3. **Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri**

18.1. Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

- A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- B. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Bölgede yer alan benzer projeler:

EGE BOYU



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 672

ARSA ALANI: 40.550

BLOK ADEDİ: 17

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 644 konut ve 28 adet ticari birim bulunmaktadır. Kapalı otopark, çocuk parkları, açık havuz, açık spor alanları, fitness merkezi ve bisiklet parkuru gibi donatılar mevcuttur.

SİNPAŞ KELEBEKİA



BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 440

ARSA ALANI: 47.000

BLOK ADEDİ: 24 **M2 ARALIĞI:** 62-188

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 440 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ



KONUT ADEDİ: 291

ARSA ALANI: 26.000

BLOK ADEDİ: 13 **M2 ARALIĞI:** 67 - 203

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 291 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, havuz, sauna, yeşil alan, biyolojik gölet gibi donatılar mevcuttur.

GEDİZLER EVRE



KONUT ADEDİ: 443

ARSA ALANI: 55.000

BLOK ADEDİ: 10 **M2 ARALIĞI:** 45 - 221

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 291 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, tenis kortu, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, paten yolu, pilates alanı ,havuz, gibi donatılar mevcuttur.

AYDOS COUNTRY



KONUT ADEDİ: 914

ARSA ALANI: 50.000

BLOK ADEDİ: 27 **M2 ARALIĞI:** 69 - 2209

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Aydos ormanına olan yakınlığı ile dikkat çeken projede Projede yüzme havuzu, fitness ve wellness center, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş ve bisiklet yolu sağlıklı ve zinde bir yaşam için birçok sosyal aktivite alanı geliştirilmiş.

RESİM İSTANBUL



KONUT ADEDİ: 1310

ARSA ALANI: 81.000

BLOK ADEDİ: 28 **M2 ARALIĞI:** 67 - 230

DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1

Proje bünyesinde 1.310 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, açık-kapalı havuz, tenis kortu, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, yürüyüş yolu, gölet gibi donatılar mevcuttur.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal: Necdet Öztürk Emlak - SATILIK - 533 666 65 06

Sancaktepe'de yer alan, konut+ticaret alanı imarlı 1.007 m² yüzölçümlü parsel 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.455, TL/m²)

2-Emsal: Mal sahibi - SATILIK - 538 934 53 63

Sancaktepe Osmangazi Mahallesi'nde yer alan, konut+ticaret alanı imarlı 1.150 m² yüzölçümlü parsel 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.522, TL/m²)

3-Emsal: Remax City Emlak - SATILIK - 532 402 11 33

Sancaktepe Osmangazi Mahallesi'nde yer alan, konut+ticaret alanı imarlı 1.881 m² yüzölçümlü parsel 14.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.443, TL/m²)

4-Emsal: Mal sahibi - SATILIK - 530 333 23 43

Sancaktepe Eyüp Sultan Mahallesi'nde yer alan, konut+ticaret alanı imarlı 1.600 m² yüzölçümlü parsel 14.950.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.344, TL/m²)

5-Emsal: Trendhome Gayrimenkul - SATILIK - 532 325 48 12

Taşınmazla aynı bölgede yer alan, konut+ticaret alanı (Emsal:1,60) imarlı 9.500 m² yüzölçümlü parsel 55.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 5.790, TL/m²)

6-Emsal: Mal Sahibi- SATILIK - 555 846 13 98

Taşınmazla aynı bölgede yer alan, konut alanı (H:6 kat) imarlı 1.550 m² yüzölçümlü parsel 6.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 4.450, TL/m²)

Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: Rexart Sancaktepe - SATILIK - 532 257 05 57

Lagün İstanbul projesi bünyesinde 2. katta yer alan 209 m² kullanım alanlı daire 1.740.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 8.325, TL/m²)

2-Emsal: Rexart Sancaktepe - SATILIK - 532 257 05 57

Lagün İstanbul projesi bünyesinde 2. katta yer alan 256 m² kullanım alanlı daire 2.450.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 9.570, TL/m²)

3-Emsal: Next Gayrimenkul - SATILIK - 216 969 61 25

Kelebekia projesi bünyesinde 2. katta yer alan 72 m² kullanım alanlı daire 400.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 5.688, TL/m²)

4-Emsal: Efe Gayrimenkul - SATILIK - 543 454 58 71

Kelebekia projesi bünyesinde 3. katta yer alan 125 m² kullanım alanlı daire 750.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 6.000, TL/m²)

5-Emsal: Seeworld Gayrimenkul - SATILIK - 532 255 55 15

Egeboyu projesi bünyesinde 4. katta yer alan 126 m² kullanım alanlı daire 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.936, TL/m²)

6-Emsal: Royalty Team - SATILIK - 532 100 08 21

Gedizler Evre Projesi 2. Etap bünyesinde 2. katta yer alan 141 m² kullanım alanlı 3+1 daire 760.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 5.390, TL/m²)

7-Emsal: Rexart - SATILIK - 532 257 05 57

Gedizler Evre Projesi bünyesinde 5. katta yer alan 66 m² kullanım alanlı 1+1 daire 390.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 5.910, TL/m²)

8-Emsal: Mal Sahibi - SATILIK - 530 774 03 26

Aydos Country Projesi bünyesindeki blokta 5. katta yer alan brüt 125 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 890.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 7.120, TL/m²)

9-Emsal: Coldwell Banker - SATILIK - 532 420 25 26

Aydos Country Projesi bünyesindeki blokta bahçe katta yer alan brüt 170 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bahçe kullanımlı 3+1 daire 1.450.000,-TL bedelle satılıktır.

(~ 8.530, TL/m²)

10-Emsal: Erdoğan Emlak - SATILIK - 532 412 76 20

Resim İstanbul Projesi bünyesindeki blokta 12. katta yer alan brüt 145 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 penthouse daire 735.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 5.070, TL/m²)

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: Uzman Emlak - SATILIK - 505 378 85 42

Taşınmaz ile aynı bölgede, Metrolife giriş nizamiyesinin karşısında yer alan 460 m² (bodrum kat: 230 m² + zemin kat: 230 m²) kullanım alanlı dükkan 1.660.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katın kullanım alanı 1/3 oranında yansıtılmıştır.) (~ 5.407, TL/m²)

2-Emsal: Başömeroğlu Emlak - SATILIK - 534 988 18 95

Taşınmaz ile aynı bölgede yeni binada yer alan 110 m² (bodrum kat: 50 m² + zemin kat: 60 m²) kullanım alanlı dükkan 700.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katın kullanım alanı 1/3 oranında yansıtılmıştır.) (~ 9.090, TL/m²)

3-Emsal: Smart Invest Gayrimenkul - SATILIK - 216 225 07 48

Taşınmaz ile aynı bölgede yeni binada yer alan 190 m² (bodrum kat: 95 m² + zemin kat: 95 m²) kullanım alanlı ana caddeye cephe dükkan 2.100.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katın kullanım alanı 1/3 oranında yansıtılmıştır.) (~ 16.535, TL/m²)

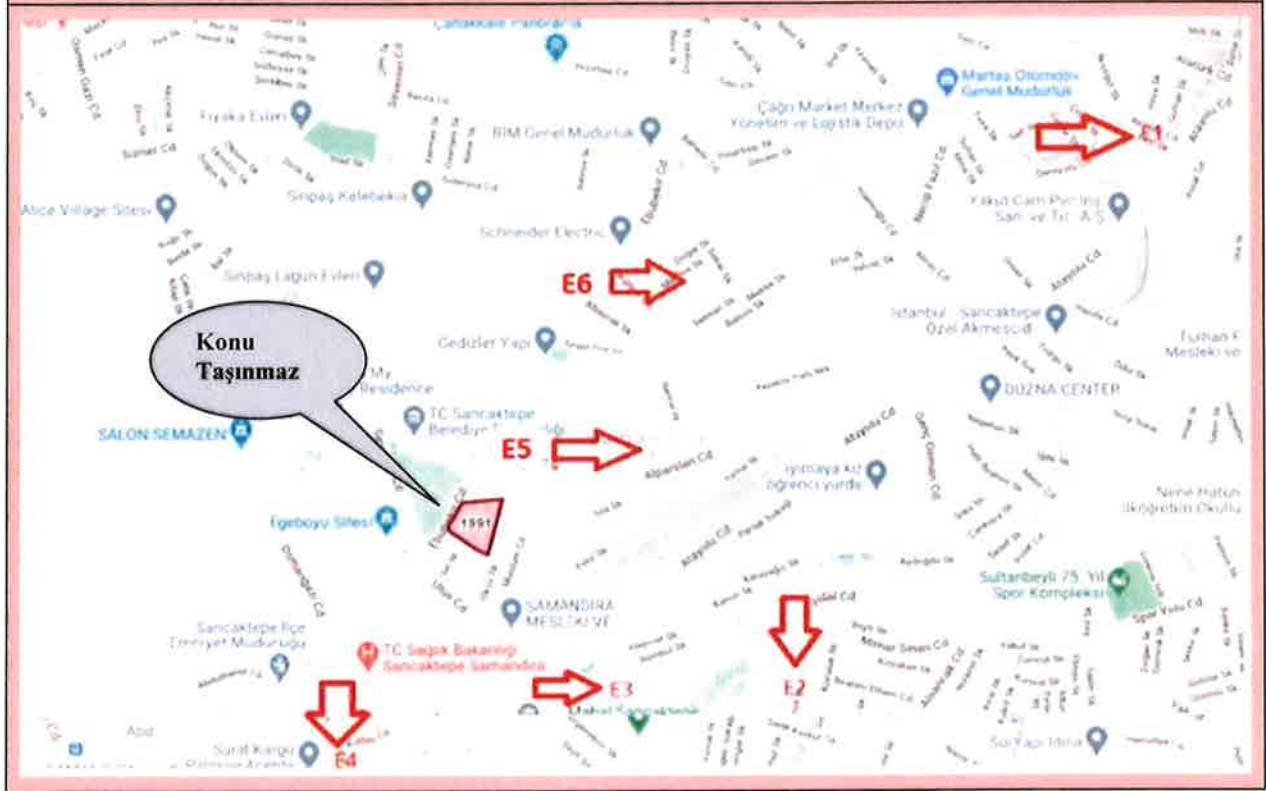
4-Emsal: Uzman Emlak - SATILIK - 505 378 85 42

Taşınmaz ile aynı bölgede yeni binada yer alan 140 m² (bodrum kat: 70 m² + zemin kat: 70 m²) kullanım alanlı dükkan 660.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katın kullanım alanı 1/3 oranında yansıtılmıştır.) (~ 7.097, TL/m²)

5-Emsal: Yuva Grup - SATILIK - 532 707 40 94

Ebubekir Caddesi üzerinde yer alan yer alan 130 m² (bodrum kat: 65 m² + zemin kat: 65 m²) kullanım alanlı dükkan 1.530.000,-TL bedelle satılıktır. (Emsal cadde üzeri konumda olup bodrum katın kullanım alanı 1/3 oranında yansıtılmıştır.) (~ 17.500, TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Arsa Emsalleri):

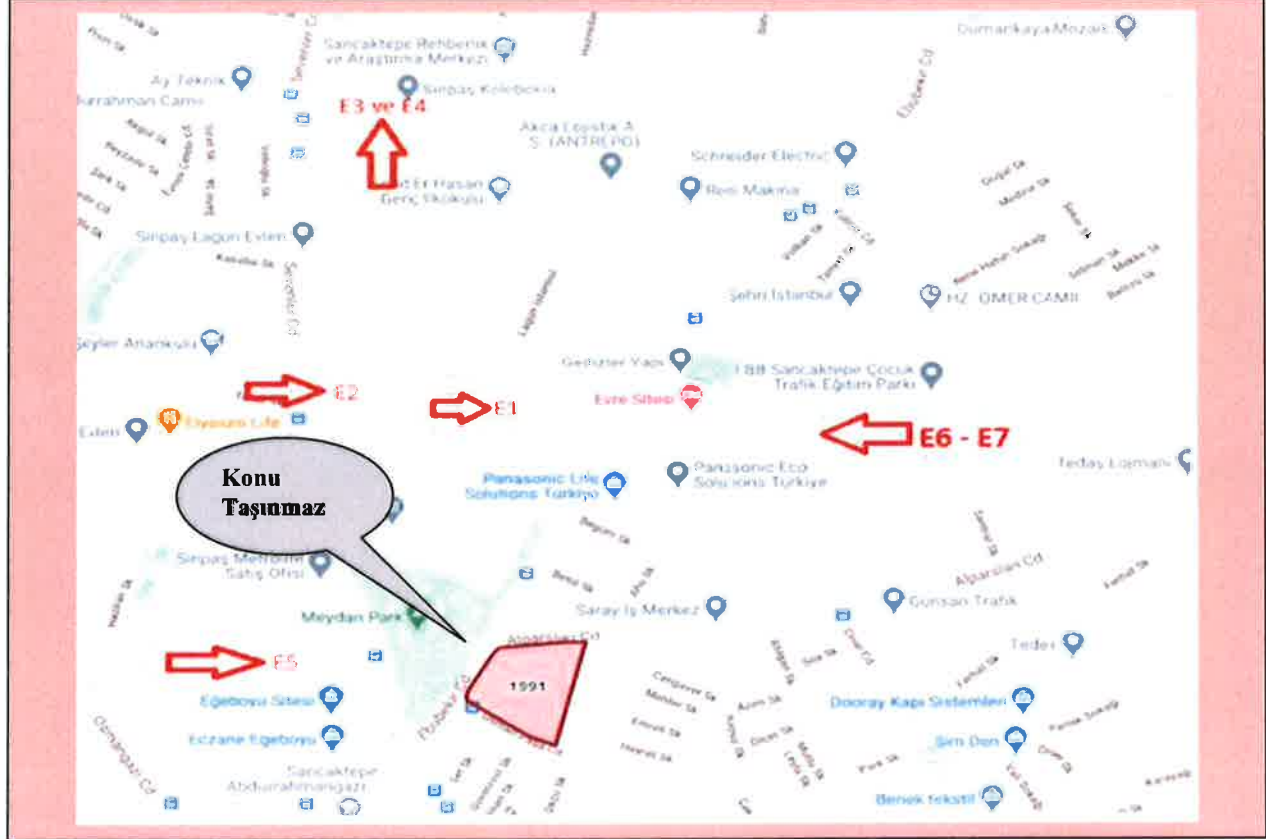


Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alan	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Etanetsiz	Düzeltilme Oranı		
Konu Mülk			18.962,47 m2		Konut + Ticaret Alanı		3 Cadde Cepheli/Sancaktepe Meydan Kavşağında			6.300
		Düzeltilme Oranı	Alan	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Etanetsiz	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	6.455	-10%	1.007	-20%	Benzer	0%	Daha Kötü	30%	0%	6.455
Emsal 2	6.522	-10%	1.150	-20%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	-10%	5.870
Emsal 3	7.443	-10%	1.881	-20%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	-10%	6.699
Emsal 4	9.344	-10%	1.600	-20%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	-10%	8.410
Emsal 5	5.790	-10%	9.500	-10%	Benzer	0%	Daha Kötü	25%	5%	6.080
Emsal 6	4.450	-10%	1.550	-20%	Konut Alanı	5%	Daha Kötü	20%	-5%	4.228

Emsallerde pazarlık payı olarak %10 düzeltme yapılmıştır. Emsal taşınmazların yapılaşma hakları genel olarak rapora konu parselde benzerdir. Emsallerin konumları Metrolife parselinin 3 Cadde cepheli olması ve kavşak konumunda yer almasından dolayı daha kötüdür. Konu taşınmazın yüz ölçümleri küçük olduğundan negatif yönde düzeltme yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):

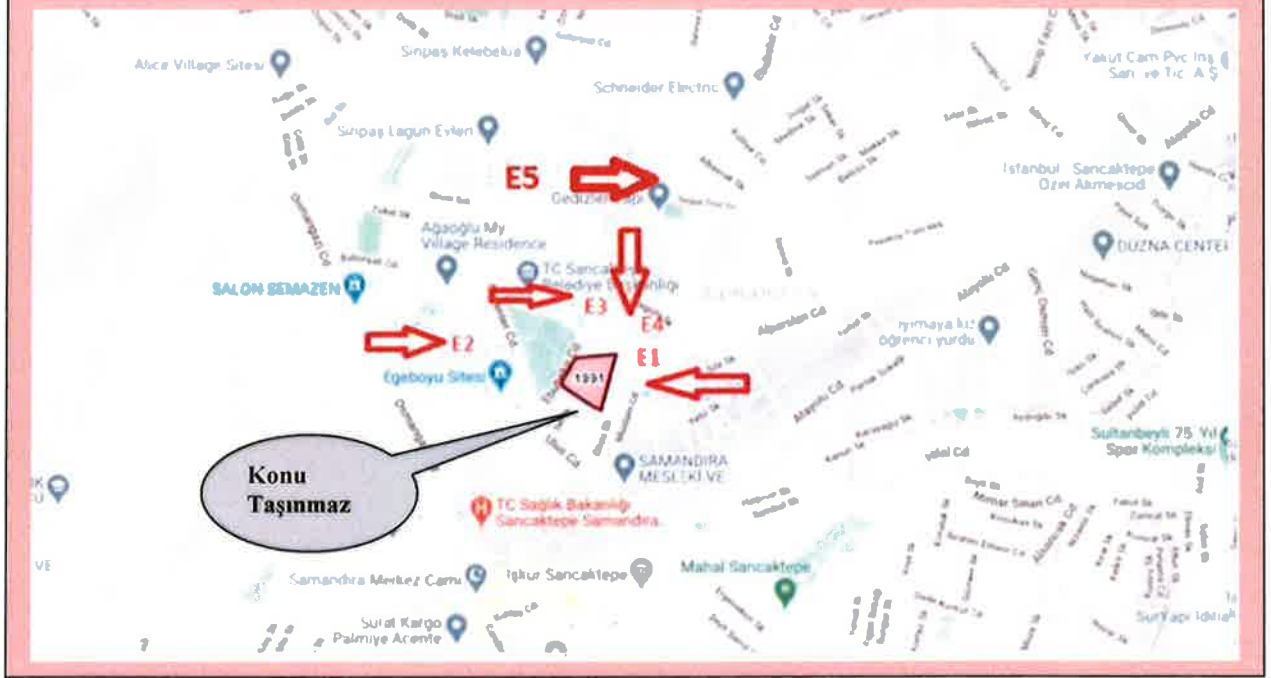


Emsal Analizi (Konut)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Manzara		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu		
												6.200
Emsal 1	8.325	-10%	209	0%	Daha İyi	-20%	Benzer	0%	Benzer	0%	-30%	5.828
Emsal 2	9.570	-10%	256	0%	Daha İyi	-20%	Benzer	0%	Benzer	0%	-30%	6.699
Emsal 3	5.688	-10%	72	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha kötü	10%	0%	5.688
Emsal 4	6.000	-10%	125	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha kötü	10%	0%	6.000
Emsal 5	7.936	-10%	126	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	7.142
Emsal 6	5.390	-10%	141	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	4.851
Emsal 7	5.910	-10%	66	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	5.319
Emsal 8	7.120	-10%	125	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha kötü	10%	0%	7.120
Emsal 9	8.530	-10%	170	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha kötü	10%	0%	8.530
Emsal 10	5.070	-10%	145	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Daha kötü	10%	0%	5.070

Emsaller parsel yakınındaki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %10 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Dükkan)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düs. Oranı	Alanı	Düs. Oranı	Düz. Oranı	Durumu	Düs. Oranı		
Konu Mülk										10.680
Emsal 1	5.407	-15%	307	0%	Benzer	0%	Daha kötü	20%	5%	5.677
Emsal 2	9.090	-15%	77	0%	Benzer	0%	Daha kötü	50%	35%	12.272
Emsal 3	16.535	-15%	127	0%	Benzer	0%	Daha iyi	-10%	-25%	12.401
Emsal 4	7.097	-15%	93	0%	Benzer	0%	Daha kötü	30%	15%	8.162
Emsal 5	17.500	-15%	130	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	14.875

Emsaller parsel yakınındaki dükkanlardan seçilmiş olup fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Konum/Şerefiye düzeltmesi cephe ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri, toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

Samandıra 1991 Parsel	
Yüzölçümü	18.962,47
Takdir edilen m ² birim değer (TL/m ²)(*)	6.300
1991 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)	119.500.000

18.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2020 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2021 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Toplam İnşaat Alanı:

Sinpaş GYO yetkililerinden alınan bilgiye göre proje bünyesindeki konutların toplam satılabilir alanı 52.504 m², ticari ünitelerin toplam satılabilir alanı ise 33.488 m² dir. Bu alanın 9.717 m² lik kısmı satılabilir perakende alanı, 23.771 m² si de satılabilir depo alanıdır. Parseldeki toplam satılabilir alan 85.992 m² olarak alınmıştır. Toplam inşaat alanı ise ruhsatların toplam alanı olan 133.883,59 m² dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konut alanlarının 2021 yılı için ortalama 6.200,-TL/m² birim fiyat ile, ticari alanların ise ortalama 10.680,-TL/m² birim fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Konutların 2021 yılında %25'inin, 2022 yılında %30'unun, 2023 yılında %20'sinin, 2024 yılında %15'inin, 2025 yılında ise kalan %10'unun satılacağı, ticari ünitelerin ise 2021 yılında %15'inin, 2022 yılında %20'unun, 2023 yılında %25'sinin, 2024 yılında %20'inin, 2025 yılında %10'unun, 2026 yılında ise kalan %10'unun satılacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Konu parseldeki proje inşaatının kalan % 35 lik kısmının 2021 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

İkame maliyet yönteminde kullanılan birim inşaat maliyetinden hareketle projenin geri kalan % 35'lik imalatları için yapılacak toplam maliyet yaklaşık 121.833.000 TL olarak belirlenmiştir. Kalan imalatların 2021 sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmış olup 2021 yılı için % 15 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre kalan inşaat maliyeti 140.000.000 TL olarak alınmıştır.

Girisimci Karı:

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %25 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 59'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere proje arsasının değeri yaklaşık **115.200.000,-TL** (6.075 TL/m²) olarak bulunmuştur.

18.2. Projenin Halihazır Durum Değeri

Projenin halihazır durumuyla değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. İkame Maliyet Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.2.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmış, inşai değer tespitinde ise piyasada yaygınlıkla gerçekleşen (yapımcı kuruluşun kârını havi) inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan arsa ve inşai yatırım değerlerine taşınmazların hayata geçmesiyle oluşan kentsel rant yansıtılmıştır.

a. Arsa değeri:

Yukarıda hesaplanmış olup **119.500.000,-TL**'dir.

b. İnşai değeri:

Rapora konu projenin;

Toplam inşaat alanı: 133.883,59 m²'dir.

Yapı Maliyeti : 2.000,-TL (2020 yılı 4C sınıfı birim maliyeti)

Ek Maliyetler : % 30 (*Proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri ile Altyapı-peyzaj maliyetleri*)

İnşaat Seviyesi : % 65

Toplam Maliyet : 133.883,59 m² x 2.000,-TL/m² x 1,30 x 0,65
≅ **226.260.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

c. Uygunlaştırma:

Taşınmazın değerine yatırımcı karı olarak eklenmiş olup rapora konu taşınmazın arsa değeri + inşaat maliyeti üzerinden % 25 olarak alınarak

Uygunlaştırma = (Arsa değeri + Toplam inşai değer) x % 25

= 345.760.000,-TL x 0,25

≅ **86.440.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre projenin halihazır durum değeri :

119.500.000,-TL + 226.260.000,-TL + 86.440.000,-TL = **432.200.000,-TL**'dir.

18.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Arsa değerinin tespiti için hazırlanan ve sayfa 59'da sunulan İNA tablosundan da görüleceği üzere projenin bugünden sonraki nakit giriş çıkışlarıyla belirlenen hâlihazır durum değeri ~ **426.800.000 TL** mertebesindedir.

18.3. Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki değeri

Projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış halinin değeri, ikame maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı olmak üzere iki yöntemle belirlenmiştir.

Mevcut durum değerinin tespitinde kullanılan İkame maliyet yaklaşımı yöntemindeki hesaplamalar ve tamamlanma oranı % 100 kabul edilerek projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ~ **584.495.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Yine mevcut durum değerinin tespitinde kullanılan Gelir İndirgeme yaklaşımı yöntemindeki varsayımlar aynen uygulanarak ve 2021 yılından başlanmak üzere sayfa 60'da yer alan İNA tablosundan da görüleceği üzere projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri ~ **554.600.000 TL** mertebesindedir.

Her iki yöntemle belirlenen değerler birbirine yakındır. Ancak nihai değer olarak gelir yöntemiyle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve projenin bugünkü rayiçlerle tamamlanmış olması halindeki değeri **554.600.000 TL** olarak belirlenmiştir.

METROLİFE PROJESİ - Halihazır Durum

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	18.962,47
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	133.883,59
İnşaatın Süresi	1 yıl
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m2)	52.504
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m2)	33.488

2021 2022 2023 2024 2025 2026

Satış Varsayımları

Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	6.200	6.944	7.638	8.402	9.074	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	325.524.800	364.587.776	401.046.554	441.151.209	476.443.306	
Satış Oranı	25%	30%	20%	15%	10%	

Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	10.680	11.962	13.158	14.474	15.631	16.882
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	357.651.840	400.570.061	440.627.067	484.689.774	523.464.955	565.342.152
Satış Oranı	15%	20%	25%	20%	10%	10%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%
--------------------------------	-----	-----	-----	----	----	----

Reel İskonto Oranı	20%	18%	18%	16%	16%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39

Etkin Vergi Oranı	0%					
-------------------	----	--	--	--	--	--

Konut Satış Gelirleri	81.381.200	109.376.333	80.209.311	66.172.681	47.644.331	0
-----------------------	------------	-------------	------------	------------	------------	---

Satış Oranı	25%	30%	20%	15%	10%	
Kümülatif Satış Oranı	25%	55%	75%	90%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	325.524.800	364.587.776	401.046.554	441.151.209	476.443.306	
Yıllık Satış Geliri (TL)	81.381.200	109.376.333	80.209.311	66.172.681	47.644.331	

Ticari Ünite Satış Gelirleri	53.647.776	80.114.012	110.156.767	96.937.955	52.346.496	56.534.215
------------------------------	------------	------------	-------------	------------	------------	------------

Satış Oranı	15%	20%	25%	20%	10%	10%
Kümülatif Satış Oranı	15%	35%	60%	80%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	357.651.840	400.570.061	440.627.067	484.689.774	523.464.955	565.342.152
Yıllık Satış Geliri (TL)	53.647.776	80.114.012	110.156.767	96.937.955	52.346.496	56.534.215

İnşaat Harcamaları	140.000.000					
Serbest Nakit Akımı	-4.971.024	189.490.345	190.366.077	163.110.636	99.990.826	56.534.215
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	-4.537.903	145.366.668	123.761.426	90.637.523	47.899.162	23.654.344

19/11/2020 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	426.800.000
Mevcut İnşai Değeri (TL)	226.260.000
Girişimci Karı (%20) düşülmüş arsa değeri (TL)	115.200.000
Arsa m2 Birim Değeri (TL)	6.075



2020/1124



METROLİFE PROJESİ - Tamamlanmış Hali

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	18.962,47
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	133.883,59
Satışa Esas Toplam Konut Alanı (m ²)	52.504
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m ²)	33.488

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Satış Varsayımları						
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	6.200	6.944	7.638	8.402	9.074	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	325.524.800	364.587.776	401.046.554	441.151.209	476.443.306	
Satış Oranı	25%	30%	20%	15%	10%	
Satılabilir Ticari Alan m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	10.680	11.962	13.158	14.474	15.631	16.882
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	357.651.840	400.570.061	440.627.067	484.689.774	523.464.955	565.342.152
Satış Oranı	15%	20%	25%	20%	10%	10%
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	12%	10%	10%	8%	8%	5%
Reel İskonto Oranı	20%	18%	18%	16%	16%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,10	1,30	1,54	1,80	2,09	2,39
Etkin Vergi Oranı	0%					
Konut Satış Gelirleri	81.381.200	109.376.333	80.209.311	66.172.681	47.644.331	0
Satış Oranı	25%	30%	20%	15%	10%	
Kümülatif Satış Oranı	25%	55%	75%	90%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	325.524.800	364.587.776	401.046.554	441.151.209	476.443.306	
Yıllık Satış Geliri (TL)	81.381.200	109.376.333	80.209.311	66.172.681	47.644.331	
Ticari Ünite Satış Gelirleri	53.647.776	80.114.012	110.156.767	96.937.955	52.346.496	56.534.215
Satış Oranı	15%	20%	25%	20%	10%	10%
Kümülatif Satış Oranı	15%	35%	60%	80%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	357.651.840	400.570.061	440.627.067	484.689.774	523.464.955	565.342.152
Yıllık Satış Geliri (TL)	53.647.776	80.114.012	110.156.767	96.937.955	52.346.496	56.534.215
Serbest Nakit Akımı	135.028.976	189.490.345	190.366.077	163.110.636	99.990.826	56.534.215
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	123.264.027	145.366.668	123.761.426	90.637.523	47.899.162	23.654.344
19/11/2020 İtibarı İle Projenin Halihazır Durum Değeri (TL)	554.600.000					

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Arsa Değeri:

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan arsa değerleri birbirlerine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	119.500.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	115.200.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayıçları piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtmaması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre arsa değeri **119.500.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Halihazır Durum Değeri:

Projenin halihazır durum değerinin tespiti kullanılması mümkün olan iki yöntemle belirlenmiştir.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	432.200.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	426.800.000

Kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakın olup projenin halihazır durum değeri için "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve buna göre projenin hâlihazır durum değeri **426.800.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Projenin tamamlanmış olması halindeki değeri için ise yine gelir indirgeme yaklaşımıyla belirlenen değer (554.600.000 TL) alınması uygun görülmüştür.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Mevcut durumda projenin inşaatı devam etmekte olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme konusu arsa üzerinde geliştirilen projenin halihazır durum değeri ikame maliyet yöntemine göre 475.710.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 119.500.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkullerin inşaatları blok bazında farklı seviyelerde devam etmektedir. Yapı ruhsatları alınmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerlendirme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz 30.12.2016 tarihinde edinilmiştir. Parsel üzerinde Sinpaş Metrolife projesinin inşaatı devam etmektedir.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c), (d) ve (r) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu kayıtlarında riskli yapı beyan notu bulunmaktadır. Söz konusu not yıkılmış olan eski yapılara aittir. Taşınmaz niteliği tapu kayıtlarında "İmalathane ve Müştemilatı olan Arsa" vasfından "Arsa" vasfına çevrilmiştir. Halihazırda parsel üzerinde Sinpaş Metrolife Projesi inşa edilmektedir. Yapı ruhsatları ve diğer yasal izinler alınmıştır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Sinpaş Metrolife** projesinin yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

1. Arsa değeri için,

119.500.000,-TL (Yüzondokuzmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)

(119.500.000,-TL ÷ 7,9088 TL/USD (*) ≅ **15.110.000,-USD**)

(119.500.000,-TL ÷ 9,4237 TL/Euro (*) ≅ **12.681.000,-Euro**)

2. Halihazır Durum Değeri için,

426.800.000,-TL (Dörtüzyirmialtı milyonsekizyüzbin Türk Lirası)

(426.800.000,-TL ÷ 7,9088 TL/USD (*) ≅ **53.965.000,-USD**)

(426.800.000,-TL ÷ 9,4237 TL/Euro (*) ≅ **45.290.000,-Euro**)

3. Tamamlanmış Halinin Değeri için ise,

554.600.000,-TL (Beşyüzellidört milyonaltıyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(554.600.000,-TL ÷ 7,9088 TL/USD (*) ≅ **70.124.000,-USD**)

(554.600.000,-TL ÷ 9,4237 TL/Euro (*) ≅ **58.852.000,-Euro**)

(*) 27.12.2020 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,9237 TL; 1,- USD = 7,9088 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Arsanın KDV dahil (%18) değeri 141.010.000,-TL; projenin halihazır durumuyla KDV dahil değeri 503.624.000,-TL ; tamamlanmış haldeki KDV dahil değeri ise 654.428.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SİNPAŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Kasım 2020

(Değerleme tarihi: 27 Kasım 2020)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatları
- Plan Örneği
- Vaziyet Planı
- Maket Görünümleri ve Görseller
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Kap Bildirimi
- Şirket Değerleme Raporu
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

 **LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Gömeç Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 2/B
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy ŞB. 609 031 8479
Tic. Sic. No: 542757/490339

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

