

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ PAŞAKÖY
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA VE 1 ADET KARGİR
AHIR MÜŞTEMİLAT ve KUYUSU OLAN TARLA
NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.01.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.01.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	08.01.2018
RAPOR TARİHİ	09.01.2018
RAPOR NO	SNP-1801001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	SANCAKTEPE İLÇESİ PAŞAKÖY BÖLGESİNDE YER ALAN 1 ADET ARSA ile 1 ADET KARGİR AHIR MÜŞTEMİLAT ve KUYUSU OLAN TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ
DEĞERLEME ADRESİ	PAŞAKÖY MAHALLESİ 258 VE 260 PARSEL SANCAKTEPE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya) - Plan notları
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Tapu Suretleri

UYGUNLUK BEYANI

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

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arsa ve 1 Adet Kargir Ahır Müştemilat Ve Kuyusu Olan Tarla Nitelikli Taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-1801001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır. Ozan ALDOĞAN değerlendirme işleminde yardım etmiştir.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

258 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SANCAKTEPE
Bucağı	:
Mahallesi	: PAŞAKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: MALTEPE DÜZÜ
Pafta No	: F22-c21-d / 2
Ada No	:
Parsel No	: 258
Alanı	: 16.400 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: MUTLU ÇEBİ
Hisse Oranı	: 1/1
Yevmiye No	: 6926
Cilt No	: 3
Sayfa No	: 257
Tapu Tarihi	: 11.07.2005

260 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : PAŞAKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : MALTEPE DÜZÜ
Pafta No :
Ada No :
Parsel No : 260
Alanı : 31166.98 m²
Vasfı : KARGİR AHIR ,MÜŞTEMİLAT ,ve KUYUSU OLAN TARLA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : MUTLU ÇEBİ
Hisse Oranı : 1/1
Yevmiye No : 4
Cilt No : 3
Sayfa No : 259
Tapu Tarihi : 05.01.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 02.01.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

258 Parsel

irtifak:

* H:İş Bu Gayrimenkulün 530 M2 Lik Kısmı Üzerindeki 14.933 TL. Bedelle T.E.K. Lehine İrtifak Hakkı Tesis Gülistar Altın Hissesi üzerinde Tesis Edilmiştir. 26/05/1988 Tarih Ve 1256 Yevmiyelidir.

(Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyan:

* Diğer (Konusu: -) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (lehtar:Sancaktepe Belediyesi)

* Diğer (Konusu: -İMAR UYGULANMASINA ALINMIŞTIR.) SANCAKTEPE BELEDİYESİ, 15/07/2014 Tarih Ve 13984 Yevmiyelidir.

260 Parsel

İrtifak:

* M:Tek. Genel Müdürlüğü Lehine 979,83 M2 Lik Kısım Üzerinde 76.850 TL.Sı Bedelle Daimi İrtifak Hakkı 01/04/1993 Tarih Ve 813 Yevmiyelidir.

(Bu şerh ilgili kurumun rutin uygulamasına ilişkin bir şerh olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyan:

* Diğer (Konusu: -) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (lehtar:Sancaktepe Belediyesi)

* Diğer (Konusu: -İMAR UYGULANMASINA ALINMIŞTIR.) SANCAKTEPE BELEDİYESİ, 15/07/2014 Tarih Ve 13984 Yevmiyelidir.

* 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme. (Sn:3892) Karayolları Genel Müdürlüğü (Tck) 01/07/2014 Tarih Ve 13022 Yevmiyelidir. (Taşınmaz 05.01.2015 tarihinde ifraz işlemi görmüştür. Bu ifraz işleminin, söz konusu takyidattan sonra yapılmış olması nedeni ile yola terk nedeni ile yapıldığı düşünülmektedir.)

(2942 Sayılı Kanun-Madde 7 - Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. Şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13 üncü maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir. Bu beyan ilgili kamulaştırma işleminin süresi içinde yapılmamış olması nedeni ile hükümsüz durumda olup resen kaldırılması gerekli olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İpotek:

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Lehine, 12.000.000.00.-Tl Bedel, %26 Değişken Faiz, 1/1. Derece, 08/04/2013 Tarih Ve 6143 Yevmiyelidir.

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Lehine, 3.000.000.00.-Usd Bedel, %22 Değişken Faiz, 2/1. Derece, 09/04/2013 Tarih Ve 6254 Yevmiyelidir.

(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtildiği üzere 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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır. Tebliğ gereği taşınmazın portföye alınabilmesi için ipoteklerin kaldırılması gerekmektedir.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu müdürlüğü tarafından taşınmazları kütük sayfaları tarafımıza gösterilmemiştir. Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemeler neticesinde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan belgeye göre taşınmazlar 17.02.2014 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Paşaköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

258 Parsel; kısmen Kaks:0.25 H:9.50m Konut Alanında, kısmen Yol Alanında, kısmen Enerji Nakil Hattında, kısmen İlköğretim Tesis Alanında yer almaktadır.

260 Parsel; kısmen Kaks:0.25 Hmax: 9,50m Konut Alanında, kısmen Yol Alanında, kısmen Enerji Nakil Hattında yer almaktadır.

Belediyeden alınan bilgiye göre bölgede henüz 3194 Sayılı İmar Kanuna istinaden 18. madde uygulaması yapılmamış olup brüt parsel niteliğindedirler.

**Brüt parsel alanı toplam 47.566,98 m²'dir.

**Edinilen şifahi bilgiye göre; değerlendirme konusu parsellerin net uygulama alanı 28.540,20 m² dir. Kamusal alanların kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamayacağı bilgisi tarafımıza verilmiştir. Değerleme çalışması esnasında taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre uygulama göreceği ve DOP kesintisinin % 40 olacağı (maksimum kesinti miktarı) kabul edilmiştir. Arsa proje geliştirme çalışması ve gelir indirgeme yöntemi bu kabule dayanılarak oluşturulmuştur.

18.Madde Uygulaması:

“İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %40'ını geçemez.”

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

17.02.2014 t.t.li PAŞAKÖY UYGULAMA İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1. GENEL HÜKÜMLER

1- 1/1000 Ölçekli Paşaköy Revizyon uygulama imar planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan uygulama alanı, plan onama sınıridir.

2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürölüler için uygun düzenlemeler yapılacaktır.

4- Topografik, Jeolojik, Biyometeorolojik, taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren alanlarda jeolojik rapor doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Tüm yapı ve binalarda inşaat için parsel bazında Zemin İnceleme Raporu yapılması gerekmektedir.

5- Bölgesel Trafo ve doğalgaz regülatörü gereksinimini karşılamak üzere, İlçe Belediyesince belirlenecek yerlerde ve ebatlarda, yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırımlarda trafo ve regülatör yapılabilir.

6- T.C.K. Kamulaştırma sınırına rastlayan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7- Plan onama sınırları kadastral veya imar parsel sınırındır. Sehven çizilen sınırlarda kadastral parsel ve imar parsel sınırına göre uygulama yapılacaktır.

8- Plan onama sınırı içerisinde mevcut veya yapılacak olan fezeyan kontrolü, kolektör, dere ıslah ve tüm altyapı arıtma ve uzaklaştırma tesisleri, atıksu ve yağmursuyu tesisleri için uygulama şeklini belirlemeye İSKİ yetkilidir.

9- Göl Mutlak Koruma Alanı, Kısa Mesafeli Koruma Alanları, Orman Alanları, Mutlak Tarım Alanları yerleşmeye açılmaz ve bu alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez.

10- Mera Alanları Mera Kanunu'na tabi alanlardır. Başka amaçla kullanılmaz. İlgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

11- Plan tasdik sınırları içinde plan, lejand ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "3194 Sayılı İmar Kanunu", "Meri İmar Yönetmeliği", "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Kanunu" ve ilgili yönetmelikler ile otopark yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Yangından Korunma Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve diğer ilgili yasal mevzuat hükümleri geçerlidir.

12- KTVK bölge kurulu kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

13- Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

14-Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir ve ayrıca meri yönetmelik doğrultusunda hazırlanan çatı arası piyesleri emsal haricidir.

15- Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.

16- Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan birinci bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Eğimden dolayı birden fazla bodrum katın açığa çıkması halinde, açığa çıkan birinci bodrum kat haricindeki alanlar; ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılabilir.

17- Çatı Piyeslerinde açık teraslar yapılabilinecek olup, söz konusu alanlar emsal haricidir.

18- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanı olarak belirtilen yerlerde yapılması gereken bodrumun kısmi değil de tam olarak (zemin kat kontüründe) yapılması halinde çıkan alan binaya ait ortak mahal olarak kabul edilir ve meri imar yönetmeliğinin ilgili maddesinde ortak alanlarla ilgili öngörülen maksimum limitleri aşmama koşulu dikkate alınmaz.

19- 18. Madde uygulaması etaplar halinde yapılabilir.

20- Planlama alanında 18. Madde uygulamasının etaplar halinde yapılması durumunda, etaplar arasındaki DOP+KOP oranları farkı %5i aşamaz.

21- Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.

22- Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen genişlikler için plan üzerinden ölçü alınacaktır.

23- Parsellere isabet eden imar yollarında, terk yapılmadan ruhsat verilemez. Ancak iki yola cepheli parsellerde yolların kesiştiği noktada meydana gelen maksimum 3.00 m²'lik kısımların terk işlemleri yapılmadan İlçe Belediyesinin uygun göreceği şekilde uygulama yapılabilir.

24- Kamu eline geçmiş yeşil alan (park, çocuk bahçesi, spor alanı, açık otopark vb. gibi) olarak ayrılan yerlerin bitişik parsellerindeki yapıları bu alanlara en fazla 3,00mt. yaklaşılabilir. Bu mesafede çıkma yapılamaz.

25-Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.

26- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

27- Plan kapsamında verilen Emsal ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.

28- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

29- Yapı alanlarında 3.00 m. ve daha geniş her türlü yaya ve taşıt yollarından, parsel önündeki İSKİ basınçlı hat güzergahı, yeşil alan, açık otopark, karayolları kamulaştırma alanı ve yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.

30- Kamu kuruluşlarının mülkiyetinde olup da imar planında yolda kalan parsellerden, mahreç almak zorunda olan parseller için; ilgili kurumun muvafakati aranmaksızın geçiş hakkı verilecektir.

31- Plan alanı içerisinde mülkiyet sahipliği aynı olmak kaydıyla parseller arası iletişimi ve ortak mahallerin kullanımını sağlamak amacıyla parseller arasında bulunan yol, otopark gibi donatıların altından bağlantı yapılabilir. İlçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre ulaşım bağlantısı parsel lehine imar hakkı olarak kullanılamaz. Bu gibi alanlarda herhangi bir kamu projesi doğması halinde, kamu projesi doğrultusunda uygulama yapılır. İlgilisi tarafından parsel lehine herhangi bir hak iddia edilemez.

32- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret Alanlarında İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabilir.

33- Plan onama sınırı içerisinde, 18. madde uygulaması yapılacak alanda minimum parsel büyüklüğü 3000 m²'dir. Bu kapsam dışında kalan Paşaköy Köyü içi mevkiinde bulunan hisseli parsellerde 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre yapılacak imar uygulaması sırasında plan notu ve yönetmelikteki minimum parsel büyüklüğü şartları aranmaz. İmar uygulamasından sonra oluşan parseller ifraz edilmesi halinde plan notu ve yönetmelik şartlarına tabidir.

34- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanlarında yeni oluşturulacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 3000 m²'dir.

35- Yapılamayan parsellerde minimum yapılanma şartlarını sağlayacak şekilde ön-yan ve arka cephe mesafelerini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Ancak ön bahçe mesafesi hiçbir koşulda 3 metreden az olamaz.

36- Tüm Donatı Alanlarında bina yüksekliklerini (hmaks) belirlemeye emsal değerini aşmamak şartıyla ilçe belediyesi yetkilidir.

37- 18.madde uygulama alanı dışında kalan Paşaköy köyü içi mevki yerleşim alanında 300 m²'den büyük parsellerde TAKS:0,30 h:9.50, 300 m²'den küçük parsellerde ise h:9.50 ve çekme mesafelerine göre uygulamaya yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

38- Enerji Nakil Hatları altında yapı yapılamaz.

39- 1/1000 Ölçekli Paşaköy Revizyon Uygulama İmar Planında Ömerli Havzası Orta Mesafeli Koruma Alanında (1000-2000m.) kalan kısmında; her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölge, tıp fakülteleri, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları, hastane, akaryakıt istasyonu, hayvancılık tesisleri, mezbaha, her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli zararlı ve tehlikeli madde depoları, katı atık depolama tesisleri, çöp toplama ve imha merkezleri, mezarlık fonksiyonları önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.

40- 1/1000 Ölçekli Paşaköy Revizyon Uygulama İmar Planınının Ömerli ve Elmalı Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında (2000m.-Havza Sınırı) kalan kısımlarında; metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlamacılar, kimyasal madde depoları (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı), imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıt işleme, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya-akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları(petrol türevi), domuz ve köpek çiftlikleri, entegre hayvancılık tesisleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, çöp ayırma, depolama ve imha merkezleri, açık kömür depolama, matbaa, her türlü kimyevi madde ve yakıt depoları önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.

41- Karayollarına cephesi bulunan parsellerde kamulaştırma sınırları; Ticari alanlarda 25m, Konut alanlarında 5m. yapı çekme mesafeli uygulama yapılacaktır.

42- Planda "K" sembolü Kavşak düzenleme alanları İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığına onaylanacak olan uygulama projeleri doğrultusunda uygulama yapılabilir.

43- Planda spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya ait açık alanların zemin altları ilgili kurumların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı'nın uygun görüşleri alınarak uygulama aşamasında Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı alınarak "Zeminaltı Katlı Otopark" yapılabilir.

44- Planlanan İSKİ atıksu ve yağmursuyu şebeke hatlarının geçtiği güzergahlarda boru çaplarına göre 5,00-10,00m'den fazla yaklaşamaz. Bu alanlarda yapı yapılamaz.

45- Dere taşkın alanlarında geçen yollarda İSKİ ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

46- Orman ve Tarım alanlarına bitişik olan konut parsellerindeki bina yaklaşma mesafesi, bu alanların sınırlarına 20 m. den az olamaz. Konut yapımına müsait olmayan parsellerde 7m'ye kadar düşürülebilir.

47- Eğitim tesislerine ait alanlar arasında (İlköğretim Tesis Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Mesleki ve Teknik Eğitim Tesis Alanı) ihtiyaç durumunda, ilgili kurum görüşü (İstanbul İl Millî Eğitim Müdürlüğü) alınmak şartıyla değişiklik yapılabilir.

48- Planda Konut, Ticaret ve 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 Soysal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanlarında yapılacak uygulamalarda TAKS:0,25 değeri aşılamaz. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.

6.2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Plan alanı içerisinde plan tasdik sınırının bölüdüğü K' rumuzlu parselde, plan tasdik sınırı parselin kadastral sınırından geçirilecektir. K2 rumuzlu parselin tamamında 15.02.2010 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planındaki TAKS, KAKS ve yapılaşma değerleri geçerlidir.

A. Konut Alanları

K1 Konut Alanları: Emsal: 0,25 Hmax:9,50

K2 Konut Alanları: TAKS:0,40 KAKS:0.70 Ayrık Nizam 3 Kat

Parsel büyüklüğü 10.000 m²den büyük Konut Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

B. Konut+Ticaret Alanları

Konut+Ticaret Alanları: Emsal: 0,25 Hmax:9,50

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 Tesisleri yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

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.

Ticaret + Konut alanları içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile katlı otopark, iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, otel v.b. konaklama tesisi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

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.

Parsel büyüklüğü 10.000 m²den büyük Ticaret+Konut Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

C. Ticaret Alanları

KAKS : 0,25 H: 12,50m

Ticaret alanları içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile katlı otopark, iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, otel v.b. konaklama tesisi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

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.

D. Donatı Alanları

İlköğretim Tesis Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda anaokulu ve kreş de yapılabilir. Ayrıca, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.

Özel İlköğretim Tesis Alanı

Bu alanlardaki uygulama, Emsal:0,25'i aşmamak kaydıyla ilgili Kurumlardan alınacak görüşlere uygun olmak koşulu ile meri imar yönetmeliği doğrultusunda ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı ve anaokulu-kreş de yapılabilir.

Ortaöğretim Tesis Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı da yapılabilir

Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.

Kreş

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ayrıca, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.

İdari Tesis Alanı

Bu alanlarda; Kaymakamlık, Karakol, Muhtarlık, vb. kamu birimleri ile altyapı hizmetlerine yönelik tesisler yer alabilir. Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır.

Dini Tesis Alanı

Bu alanlarda dini tesisler ve eklentileri yapılabilir. Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Sağlık Tesis Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Bu alanlarda; kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu, yurt ,vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Bu alanlardaki uygulama, meri imar yönetmeliği doğrultusunda ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda öğrenci yurtları, kuran kursları ve huzurevi yer alabilir. Max. Emsal:0,25 değerini aşamaz.

Belediye Hizmet Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Belediye Hizmet Alanlarında; yerleşmeye hizmet edebilecek nitelikte, sosyal tesis, halk eğitim, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, belediye hizmet birimleri yer alabilir. Ayrıca; açık alan kullanımı gerektiren kullanımlar (garaj, şantiye, su deposu v.b.) yer alabilir. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekan bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.

Deprem sonrası düzenlenmesi muhtemel toplanma yerleri /çadır alanları yer alabilir.

İSKİ Arıtma Tesis Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Park Alanı

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

Bu alanlarda Maksimum Emsal: 0,03 ve Maksimum H: 4,50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir.

Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Botanik ve Hobi Bahçesi

Bu alan içerisinde botanik bahçesi ve hobi amaçlı organik tarımsal üretim alanları yer alabilir. Bu alanda, tarımsal üretim aşamasında kullanılmak üzere takılabilir sökülebilir ahşap müstemilatlar ile botanik bahçesinin ihtiyaç duyduğu idari birimler dışında yapı yapılamaz. Bu alanlardaki uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Semt Spor Alanları

Bu alanlar içerisinde kapalı ve açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir. Bu alanlardaki uygulama, ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez.

Semt Pazar Alanı

Bu alanlar; çok amaçlı açık kamusal kullanım alanı olup, sosyal, kültürel, eğlence ve açık ticaret aktivitelerinin yapıldığı tören alanı, açık konser alanı ve yerel ve organik ürünlerin pazarlandığı alanlardır. Bunun dışında ilgili belediyenin uygun görmesi halinde gerekli alt yapının hazırlanması şartıyla otopark, yılın belirli günlerinde ilgili idarelerin uygun görüşü alınmak kaydıyla kurban satış alanı olarak kullanılabilir.

Ağaçlandırılacak Alanlar

Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ağaçlandırılacaktır.

Mera Alanı

Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu hükümleri geçerlidir.

Mezarlık Alanı

Mezarlık alanlarındaki mevcut ağaçlar korunarak gerektiğinde ağaçlandırma çalışması yapılacaktır. Bu alanlardaki uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

E. Ulaşım

Erişme Kontrollü Otoyollar

**Planda Karayolları Kamulaştırma Kuşağı içerisinde gösterilen yol Kuzey Marmara Otoyoludur.*

Kentiçi Ulaşım Aksları

** 1° - Planda 25 metre ve 22,50 metre genişliğinde gösterilen yollardır.*

** 2° - Planda, 20 metre genişliğinde gösterilen yollardır.*

** 3° - Planda, 15 metre ve 12 metre genişliğinde gösterilen yollardır.*

** 4° - Planda, 10 metre genişliğinde gösterilen yollardır.*

** 5° - Planda, 8 metre ve 7 metre genişliğinde gösterilen yollardır.*

Otoparklar

İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması koşulu ile konut alanları, ticaret alanları, sosyal ve kültürel tesis binaları gibi tüm yapılaşmalar ile kavşaklar ve bu alanları çevreleyen yolların altında, zemin altı kapalı otopark yapılabilecek olup, zemin altı otopark alanlarının üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyon için kullanılamaz.

Zemin altı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir.

Ticaret alanları içerisinde; Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile "Katlı Otopark" yapılabilir.

İlgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla Enerji Nakil Hatlarının altında açık otopark düzenlenebilir. Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

Akaryakıt + LPG İstasyonu

Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, bu alanlarda uygulama Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek ve liftli yıkama-yağlama ünitesi bulunmamak koşulu ile ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

F. Yapı Yasağı Ya Da Sınırlama Getirilen Alanlar

Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı

ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parsellerin imar hakları Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı içerisinde kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla plan onama sınırları içerisindeki başka parsellerde kullanılabilir. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen Emsal değeri en fazla %50 arttırılabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. İmar hakkı transferi hesabı ENH Koruma Kuşağına komşu parsellerdeki düşük yoğunluklu/yapılaşma koşullu fonksiyon bölgeleri dikkate alınarak yapılacaktır. Parsel sahibinin talebi halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parselde ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak şartıyla E:0.03, h:4.50 m. yapılaşma koşulları aşılmayacak şekilde Ticari birimler (halı saha, kafeterya, büfe, sosyal tesis v.b.) yapılabilir. Kısmen ENH Koruma Kuşağı altında kalan parsellerde ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan kısımlarını parselin ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmında kullanılabilir veya başka parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir.

Karayolları Kamulaştırma Alanı

Karayolları Kamulaştırma Alanlarının içinde hiçbir yapı yapılamaz. Karayolları kamulaştırma sınırından etkilenen parsellerde belirsizlik olması durumunda karayollarından görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup gerektiğinde ağaçlandırma çalışması yapılacaktır

İSKİ Dere İşletme Bandı

Bu alanlarda içinde hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlarda uygulama İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve diğer İSKİ Yönetmelikleri hükümlerine göre yapılacaktır.

Alınan bilgiye göre söz konusu taşınmazlar Ömerli Barajı İçmesuyu Havzası sınırları içerisinde Orta Koruma Kuşağı içerisinde yer almaktadırlar. 23.01.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği kapsamındadırlar.

MADDE 4 - (1) Bu yönetmelikte geçen;

İdare: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nü (İSKİ) ifade eder.

İSKİ Görüşü: İçmesuyu havzalarında, madencilik, döküm, tarım, hayvancılık faaliyetleri, su kaynakları ve her türlü planlar ile ilgili olarak, bu yönetmelik doğrultusunda idare tarafından verilen görüştür.

İçmesuyu havzaları (Havza): Bir akarsu, göl, baraj rezervuarı veya yeraltı suyu haznesi gibi bir su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamıdır.

Orta Mesafeli Koruma Alanı (1000-2000 m.): Kısa mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 1000 metre genişliğindeki kara alanıdır. Bahse konu alanın, havza sınırını aşması halinde orta mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller için hali hazırda onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

258 parsel üzerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

260 parsel üzerinde atıl vaziyette bulunan bir kaç adet metruk durumda olan ve her hangi bir yasal evrağı olmayan yapı bulunmaktadır. Güvenlik gerekçesi ile bu yapılara girilememiştir. Müşteriden edinilen bilgilere istinaden, taşınmazların satın alınmasından sonra, bu yapılar yıkılarak meri planlara istinaden 18. madde uygulama görmesi sonrası planda belirtildiği şekilde inşaat yapılacaktır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği MADDE 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”) denmekte olup parsel üzerinde yer alan gelir getirmeyen yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Tebliğde belirtildiği üzere durumun kurula beyan edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca parseller üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Paşaköy Mahallesi, 258 parselde kain 16.400 m² alanlı ARSA nitelikli, 260 parselde 31.166.98 m² "KARGİR AHIR ,MÜŞTEMİLAT,ve KUYUSU OLAN TARLA" niteliğindeki taşınmazlardır.

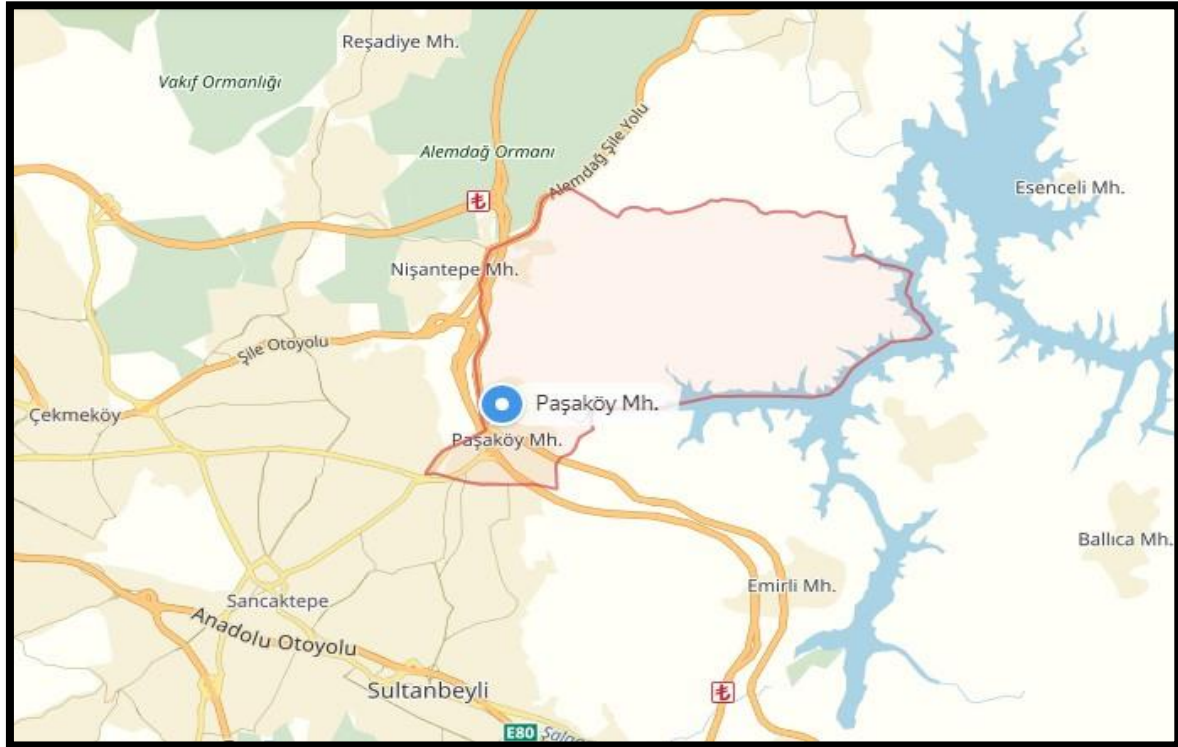
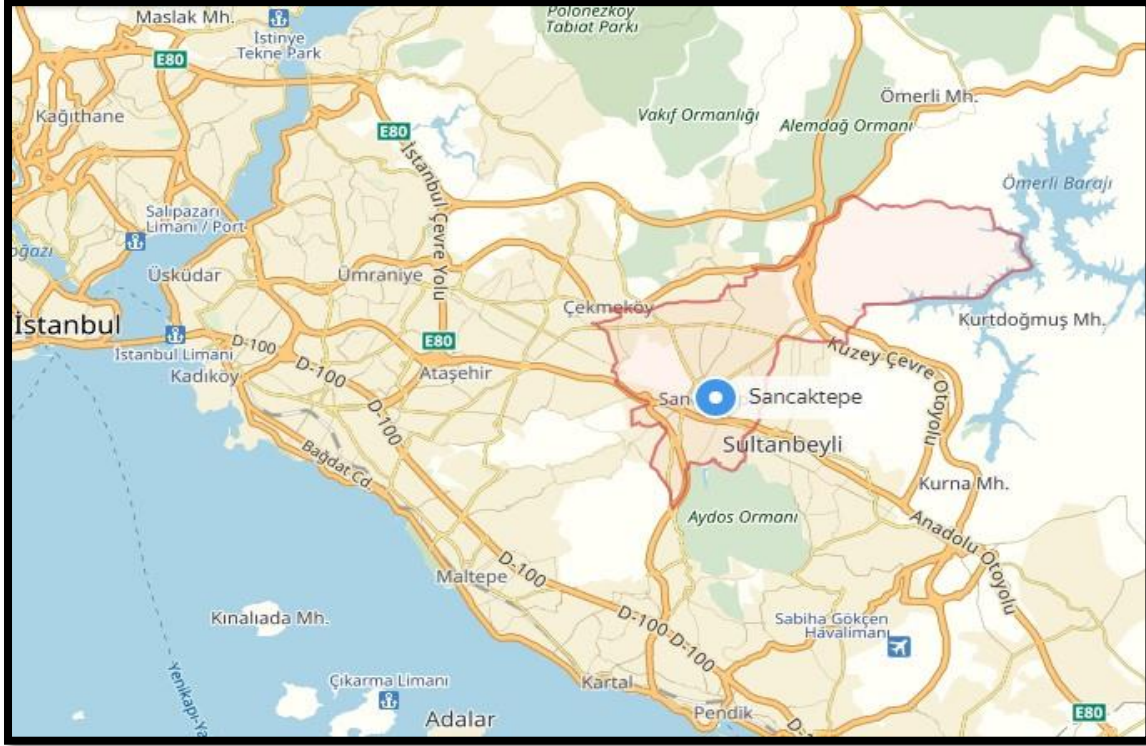
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Paşaköy Kuzey Çevre Yolu Gişeler Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Baraj Yolu Caddesinin kuzeyinde konumlandırılmıştır. Araziler, Paşaköy Gişelere gelmeden önce yer alan Mimar Sinan İlkokulunun kuzeyinde yer almaktadır. Yakın konumda boş arsalar, lojistik firmaları, fabrikalar ve kısmen 2-3 katlı konutlar yer almaktadır. Bölgeye yaklaşık 4 km mesafede nitelikli proje olarak Sinpaş Kelebekia, Lagün İstanbul, Ağağlu My Village yer almaktadır. Tüm projeler prestijli, sosyal donatı içerikli olarak planlanmaktadır; Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdadır; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan Kuzey Çevreyoluna ve Paşaköy Kavşağına yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Paşaköy Mahallesinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Sancaktepe Paşaköyde bulunan gayrimenkullerin, önemli lokasyonlara mesafesi ise Sabiha Gökçen Havalimanı' na takribi 19 km., 15 Temmuz Şehitler köprüsüne takribi 25 km. dir.





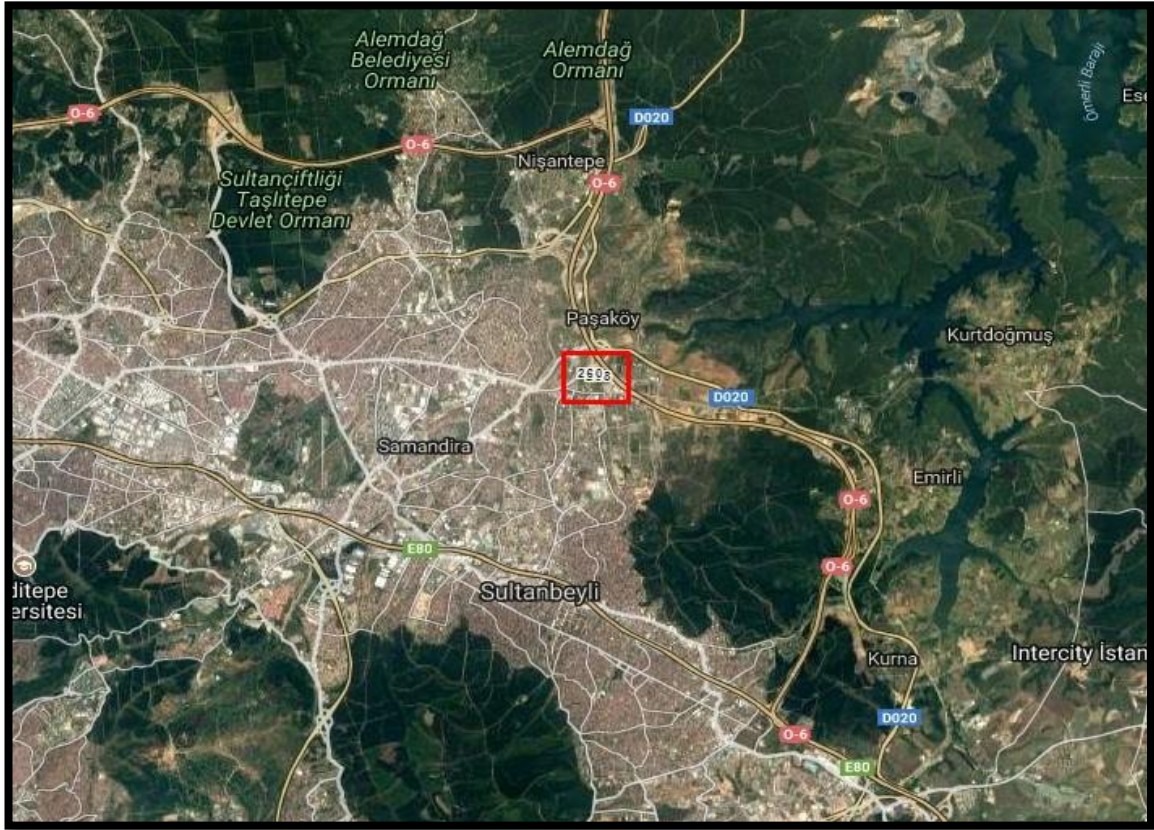


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

258 Parsel; 16.400 m² alana sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Tek mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Kuzey Çevreyolu, batısında komşu parseller, diğer cephelerinde yollar bulunmakta olup köşe parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak yamuk formundadır. Bir kısmından enerji nakil hattı geçmektedir.

260 Parsel; 31.166,98 m² alana sahip olup "Kargir Ahır ,Müştemilat,ve Kuyusu Olan Tarla" niteliğindedir. Parsel tek mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde ruhsat ve projesi olmayan atıl vaziyette yapılar bulunmaktadır. Söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılara ilişkin proje ve ruhsat bilgilerinin bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup çevresi yığma taş duvarla çevrilmiştir. Parselin kuzeyinde Kuzey Çevreyolu, diğer cephelerinde komşu parseller bulunmaktadır. Geometrik form olarak yamuk formundadır. Bir kısmından enerji nakil hattı geçmektedir.





4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

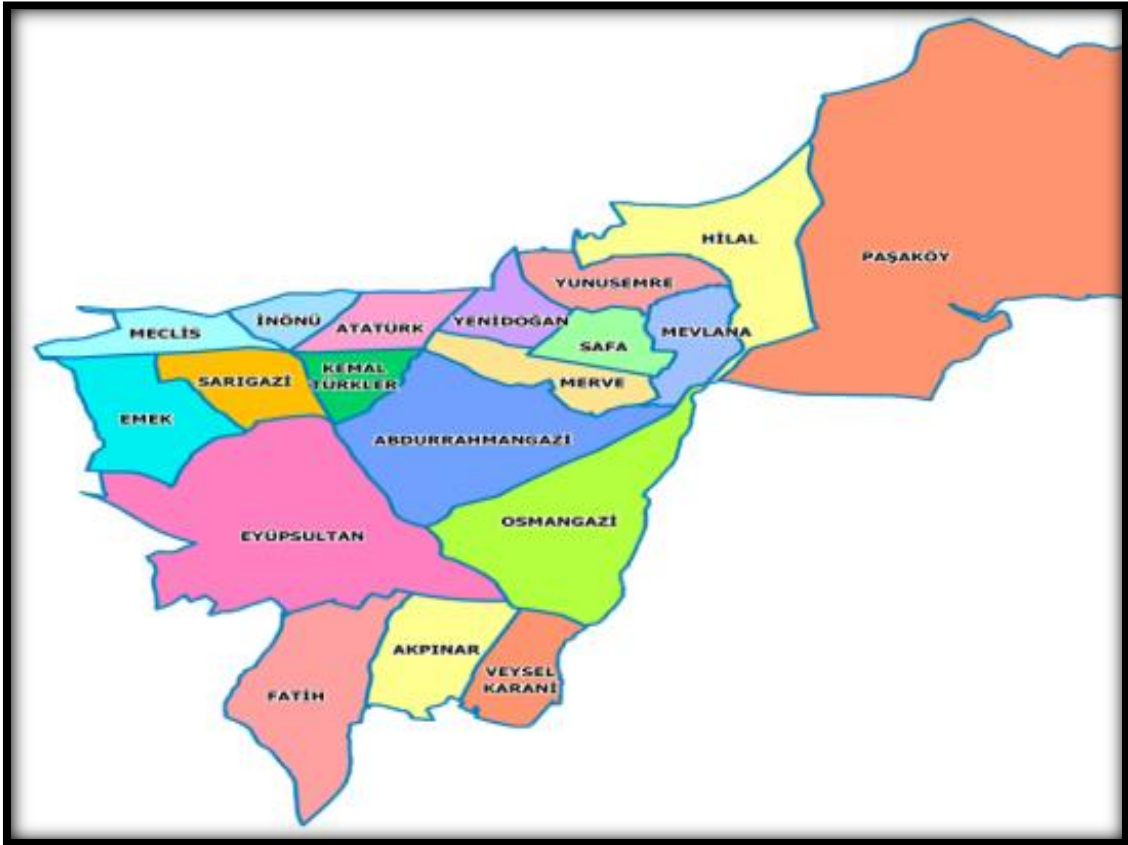
Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi milli hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. 2010 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sonuçlarına göre İlçenin nüfusu 256.442' dir. Bu veriye göre, İstanbul'da km²'ye 2.427 kişi düşerken, ilçede km²'ye 4.144 kişi düşmektedir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerindedir. İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir. 2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Tek mülkiyete sahiptirler.
- * Ulaşım imkanları iyi durumdadır.
- * Çevresinde sosyal donatılı korunaklı projeler yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsellerin bulunduğu bölgede 18. madde uygulaması henüz yapılmamıştır.
- * Parsellerin bir kısmı üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.
- * Düşük yoğunluklu yapılaşma koşullarına sahiptir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Doruk Gayrimenkul

Tel 0 532 492 62 12

Değerlemeye konu taşınmazların 2 alt parseli Baraj Yolu Caddesine cephe tek mülkiyete sahip aynı plan içinde yer almakta olan 20.000 m² brüt parsel 19.000.000.-TL'den satılıktır. Bölgeye hakim kişiden alınan bilgiye göre imar uygulaması görecekte arsaların 1 dönüme kadar olanlarının 1.000-1.200.-TL/m² civarında pazarlandığı, büyük ölçekdeki arsaların 800-1.000.-TL civarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. Emsale konu taşınmaz için 1 ay önce 750.-TL/m² teklif geldiği ancak kabul edilmediği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	20000 .-M ²	19.000.000 .-TL	950 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------------------------

2 MYM Emlak

Tel 0 533 214 24 66

Taşınmaza yakın Paşaköy Caddesi üzerinde yer almakta olan hisseli arsanın 244 m² arsanın satış ilanidir. Parselin mahalle meydanına yakın olması nedeniyle yüksek bedel istendiği bilgisi alınmıştır. Bölgede yer almakta olan büyük arsaların en fazla 1.000.-TL/m²'den satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	244 .-M ²	320.000 .-TL	1.311 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Sahibinden

Tel 0 536 388 94 32

Mevlana mahallesi Eşref Sokak üzerinde hisseli arsanın 3.000 m²'lik hissesi 3.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	3000 .-M ²	3.500.000 .-TL	1.167 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 Sahibinden

Tel 0 533 425 19 27

Taşınmaza yakın Samandıra Emir Yolu üzerinde aynı imar şartlarında 1.012 m² arsa 1.000.000.- TL'den satılıktır.

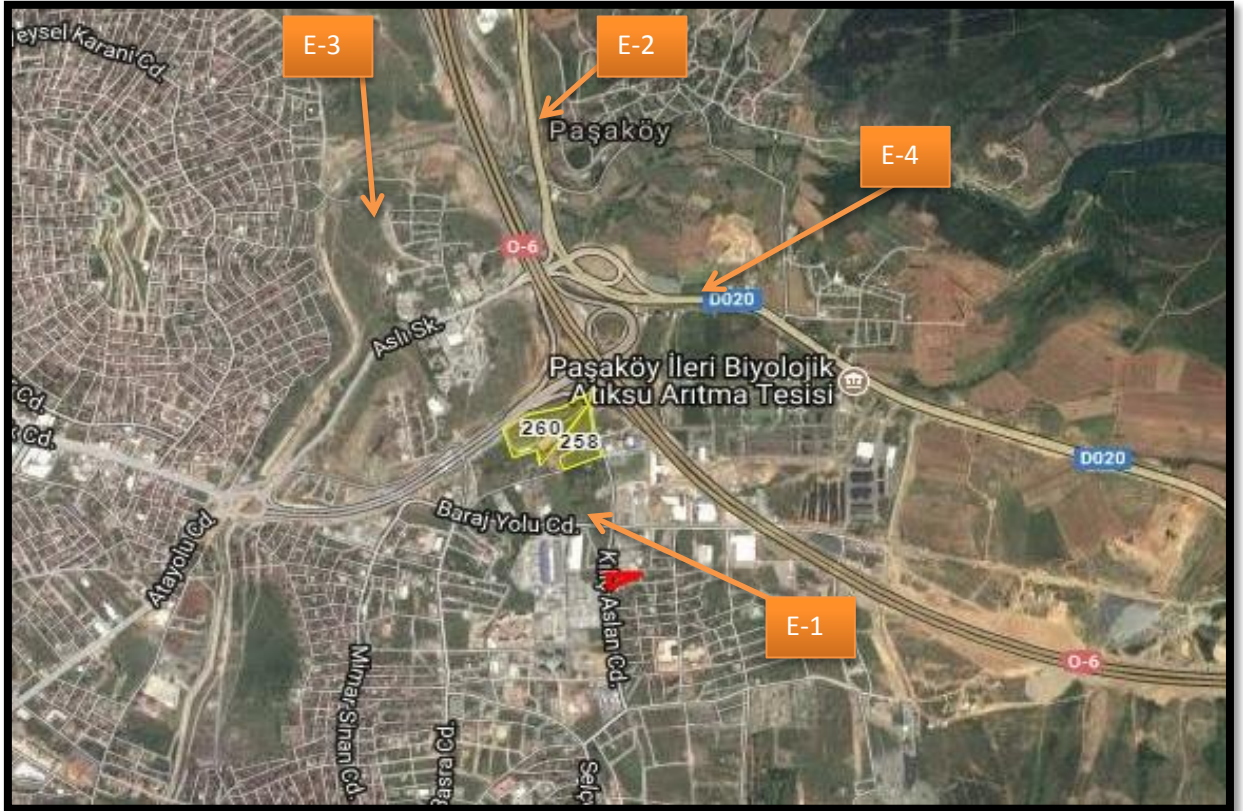
SATILIK	1012 .-M ²	1.000.000 .-TL	988 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

5 Trend Gayrimenkul

Tel 0 507 340 12 72

Bölgeye hakim kişiden alınan bilgiye göre uygulamaya kapalı bölge olması nedeniyle satışların düşük seviyede olduğu, bölge genelinde istenilen rakamların 1.000-1.500.-TL/m² civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1 .-M ²	1.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	--------------------	------------	---------------------------



Konut Emsalleri

1-Gate of Anatolia

İnşaatı yeni tamamlanmış Gate of Anatolia, 16.000 m²'lik alanda konumlanan 4 blok ve 1 adet rezidanstan oluşmaktadır. 377 ünite bulunan projede konut+rezidans ve AVM (7 adet market alanı ve ofis katı) bulunmaktadır. 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır.

Sancaktepe Gate of Anatolia'nın sosyal imkanları arasında, kapalı yüzme havuzu, sauna, türk hamamı, fitness salonları, restaurant, alışveriş merkezi, yürüyüş alanları, dinlenme alanları, çocuk oyun alanları ve basketbol sahası bulunmaktadır.



Daire Tipi	Alanı	Satış Değeri	Birim m ² Değeri
2+1	110	490.000	4.455
2+1	122	510.000	4.180
2+1	130	620.000	4.769
2+1	127	600.000	4.724
3+1	156	650.000	4.167
Ortalama			4.450

2-Envarev

İnşaatı yeni tamamlanmış Envarev Projesi 11.300 m² arsa alanı üzerinde, 3 blok ve toplam 213 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır.

Proje de, açık-kapalı yüzme havuzu, süs havuzu, 2 adet fitness salonu (bay-bayan), 2 adet sauna (bay-bayan), 2 adet hamam (bay-bayan), her daireye kapalı otopark, otopark katından asansörle dairelere çıkış ve misafirler için ayrılmış otopark alanları, çocuk oyun parkı, basketbol-voleybol sahası, yürüyüş parkuru, % 78 yeşil alan, tüm dairelerde geniş balkonlar ve 2+1-3+1 modüllerinde ebeveyn banyosu bulunmaktadır.



Daire Tipi	Alanı	Satış Değeri	Birim m ² Değeri
1+1	87	326.000	3.747
2+1	101	385.000	3.812
2+1	101	390.000	3.861
2+1	125	491.000	3.928
2+1	135	502.000	3.719
3+1	161	610.000	3.789
Ortalama			3.808

3-Ev're Gedizler-1. Proje

2015 yılında inşaatı tamamlanmış Ev're Gedizler Projesi 55.000 m² alan üzerinde 4 blok, 408 daire ve 443 üniteden oluşmaktadır.

Havuz cafe, çok amaçlı spor alanları, tenis kortu, basketbol sahası, voleybol sahası, yürüyüş parkuru, bisiklet ve paten yolu, açık hava plates alanı, fitness, sauna, vitamin bar, 550 m² açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, süs havuzları, çocuk oyun alanları, kapalı ve açık otopark alan sitede yer alan sosyal olanaklardır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Park Gayrimenkul 0 216 353 54 66	1+1 - bahçe katı	66m ²	320.000	4.848
Rexart Aydos Country Egeboyu Kelebekia Lagün 0 216 641 10 41	1+1 - 8. kat	67m ²	295.000	4.403
Remax Lotus Gayrimenkul Danışmanlık 0 216 299 09 09	2+1 - 4. kat	120m ²	530.000	4.417
Ortalama				4.526

4-Ev're Gedizler-2. Proje

Haziran, 2018'de inşaatının tamamlanması beklenen İkinci Evre Projesi 28.500 m² alan üzerinde konumlanan 378 daireden oluşmaktadır. Projeye göre 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.

İkinci Ev're'de yer alan başlıca sosyal olanaklar; havuz başı cafe, 550 m² açık yüzme havusu, çocuk havuzu, fitness, sauna, yürüyüş parkuru, çok amaçlı spor alanları, tenis kortu, basketbol sahası, voleybol sahası, açık hava pilates alanı, çocuk oyun alanları, kapalı/açık otopark alanları, peyzaj düzenlemesi ve süs havuzlarıdır.

2+1 dairelerin 107 m², 118 m² ve 120 m² olmak üzere 3 tipte; 3+1 dairelerin 141 m², 169 m² ve 186 m² olmak üzere 3 tipte olduğu bilgisi alınmıştır.



Daire Tipi	Alanı	Satış Değeri	Birim m ² Değeri
2+1	107	495.000	4.626
3+1	141	595.000	4.220
3+1	216	1.040.000	4.815
Ortalama			4.591

5-Kasr-ı İstanbul

Kasr-ı İstanbul projesi 8 farklı parsel üzerinde, yaklaşık 5.418 m² alan, 8 blok, 105 daire ve 1 adet dükkandan meydana gelen butik bir projedir. 1+1, 2+1, 2+1 bahçe dubleks, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır.

Projesine göre açık-kapalı fitness center, açık yüzme havuzu, kapalı çocuk oyun alanı, oyun parkı, playstation odası, toplantı odası, cafeterya, yürüyüş parkuru ve 7/24 kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır.



Daire Tipi	Alanı	Satış Değeri	Birim m ² Değeri
3+1 çatı dubleks	163	420.000	2.577

6-Mahal Sancaktepe

İnşaatı yaklaşık 2-3 yıl önce tamamlanmış Mahal Sancaktepe, 15.640 m² alan üzerinde konumlanmış 6 blok ve 346 daireden oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 daire tipleri bulunmaktadır.

Kapalı otopark, spor merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzu, 7/24 güvenlik sistemi ve donatı alanları bulunmaktadır. Arazisinin %79'u yeşil, açık ve sosyal alanlar olarak tasarlanmıştır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mahal Sancaktepe 0 532 441 24 56	2+1 - bahçe katı	96m ²	330.000	3.438
Mahal Sancaktepe 0 532 441 24 57	2+1 - 4. kat	111m ²	390.000	3.514
Realty World 0 216 471 18 77	3+1 - 8. kat	126m ²	420.000	3.333
Ortalama				3.423

7-Celestia Life

Mart, 2018'de tamamlanması beklenen Celestia Life Projesi 6 ve 13 katlı 4 bloktan meydana gelmektedir. Alanları 110 ile 120 m² arasından değişen 2+1 konut tipleri bulunmaktadır.

Peyzaj düzenlemesi, çocuk havuz, çocuk oyun alanı, spor salonu, yüzme havuzu, spa, kapalı otopark sitede yer alan başlıca sosyal olanaklardır.



Daire Tipi	Alanı	Satış Değeri	Birim m ² Değeri
2+1	110	513.000	4.664
2+1	120	590.000	4.917
2+1	110	593.000	5.391
Ortalama			4.988

8-Sinpaş Lagün

Sinpaş GYO tarafından inşa edilen Sinpaş Lagün projesi 182.768 m²'lik alanda 4 etapta 515 konuttan oluşmaktadır. Lilyum, İris, Mimoza, Lotus ve Anemon isimli beş farklı mimariye sahip, her biri lagün manzaralı teras evler, bahçeli evler ve müstakil villalardan oluşmaktadır.

Sinpaş Lagün; Lilyum, İris, Mimoza, Lotus ve Anemon isimli beş farklı mimariye sahip, her biri lagün manzaralı teras evler, bahçeli evler ve müstakil villalardan oluşmaktadır. Projede 100'ü aşkın türde 60.000'in üzerinde bitki kullanılarak oluşturulan ekolojik çevre düzenlemesi ve toplam 35.000 metrekarelik biyolojik gölet bulunmaktadır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sea World Satış Ofisi 0 216 504 95 97	3+1 çatı dubleksi	219m ²	995.000	4.543
Sea World Satış Ofis 0 216 504 95 97	4+1 bahçe dubleksi	280m ²	1.895.000	6.768
Arthur&Miller Real Estate 0 216 456 66 50	+2 çatı dublek	256m ²	1.290.000	5.039
Ortalama				5.536

9-Sinpaş Kelebekia

47.000 m² arsa alanı üzerinde 58.736 m² inşaat alanına sahip olan Kelebekia projesinin ortasında 4.000 m² kelebek şeklinde, hiçbir kimyasala gerek kalmadan kendi kendini temizleyen biyolojik bir gölet bulunmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte toplam 440 konut birimi bulunmaktadır. Projede, üzerinde yoga ve egzersiz hareketleri yapılabilen, çocukların uçurtma uçurabildiği ve piknik yapılabilecek geniş çim alanları bulunmaktadır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Next Gayrimenkul 0 216 969 61 25	1+1 - 2. kat	70m ²	300.000	4.286
Coldwell Bankers Baras Gayrimenkul 0 216 384 02	3+1 - bahçe katı	173m ²	975.000	5.636
Proje M2 Gayrimenkul 0 850 252 80 05	1+1 - 3. kat	74m ²	315.000	4.257
Ortalama				5.016

10-Sinpaş Köyceğiz

Sinpaş Köyceğiz projesi; 26.000 m² arsa alanı üzerinde 291 adet konuttan meydana gelmektedir. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipinde daireler bulunmaktadır.

Sinpaş Köyceğiz'de fitness center, sauna, buhar odası, çocuk oyun alanları, dinlenme alanları, spor alanları, meyve bahçeleri, köy pazarı, köy meydanı, gölet, yüzme havuzu gibi sosyal donatılar bulunmaktadır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Grandville 0 216 510 12 28	1+1 - 8. kat	68m ²	320.000	4.706
Satış Ofisi 444 19 74	3,5+1 - bahçe katı	275m ²	2.004.000	7.287
Satış Ofisi 444 19 74	4+1 - giriş katı	206m ²	1.490.000	7.233
Satış Ofisi 444 19 74	3+1 - ara kat	152m ²	1.108.000	7.289
Ortalama				7.021

11-Elysium Life

2007 yılında inşaatı tamamlanan Elysium Life, 144 m² kullanım alanlı 170 daireden oluşmaktadır. Daireler 3+1 kullanım tipinde olup, bahçe kullanımlıdır.

50 bin metrekare yeşil alana sahip olan Elysium Life Samandıra, çocuk parkı, tenis kortu, spor aktivite alanları, biri çocuk havuzu olmak üzere toplamda 3 adet açık yüzme havuzu, fitness center, sauna, kafeterya, kuaför, market, 24 saat güvenlik, özel ve misafir otoparkı bulunmaktadır.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje M2 Elysium Life Lagün Köyceğiz Egeboyu 0 533 648 34 13	3+1 - bahçe dubleksi	144m ²	1.200.000	8.333
Green House Gayrimenkul 0 541 621 96 22	3+1 - bahçe dubleksi	144m ²	1.150.000	7.986
Reality World 0 543 216 80 97	3+1 - bahçe dubleksi	144m ²	1.215.000	8.438
Ortalama				8.252

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Arsa emsalleri incelendiğinde, emsallerde yapılaşma haklarının değerlendirilmesi konusu taşınmazlar ile aynı olduğu görülmektedir. Emsal=0,25 olan arsalarda istenilen birim m² değerlerinin 700.-TL/m²-1.300.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma hakkı, konumu vb. özellikleri dikkate alındığında bölgede benzer nitelikteki 1/1 tam hisseli arsa birim m² değerlerinin 700-1.300 TL/m² aralığında olabileceği görüşleri alınmıştır.

Aşağıdaki arsa karşılaştırma tablosunda, örnekleme olarak 258 parsel alanı olarak 16.400 m² lik arsa ve emsal 0,25 konut imarlı parsel baz alınmıştır. 260 parselin konum şerefyesinin daha yüksek olması nedeni ile % 1 kadar şerfiye payı eklenmiştir.

260 parselin cepheli olduğu Daşlık Sokağın 2018 yılı rayiç bedeli 60,56.-TL/m², 258 parselin cepheli olduğu Onsekiz Mart Caddesi 2018 yılı rayiç bedeli 121,10.-TL/m², olduğu bilgisi şifafen edinilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - 258 PARSEL - (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		19.000.000	3.500.000	1.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	16.400,00	20.000	3.000	1.012
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		950	1.167	988
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E=0,25, HMAX: 9,50	E=0,25	E=0,25	E=0,25
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-12%	-32%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	770	836	793	692

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE 2 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
*	258	16.400,00	770	12.628.000,00	3.365.581,94
*	260	31.166,98	775	24.154.409,50	6.437.570,83
TOPLAM DEĞER (-TL)				36.782.409,50	9.803.152,77
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				36.783.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				9.804.000,00	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Sinpaş Kelebekia	Sinpaş Lagün	Gate Of Anatolia
SATIŞ FİYATI		300.000	1.290.000	620.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	70	256	130
BİRİM M ² DEĞERİ		4.286	5.039	4.769
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
KAT			çap	
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		tamamlanmış	tamamlanmış	tamamlanmış
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	25%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.118	4.286	6.299	4.769

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 260 parsel üzerinde mal sahibine ait atıl vaziyette her hangibir yasal evrağı olmayan yapılar bulunmaktadır. Söz konusu parseller üzerinde bulunan binaların ruhsat/proje vb. yasal evrak bulunmaması nedeni ile değerlendirme dikkate alınmamışlardır. Bu nedenlerle değerlendirme konusu parseller için Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (04.01) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %11,48 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Parsellerin üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş olması, imar uygulama izninin bulunmaması, brüt parseller olması vb. koşullar değerlendirilerek risk primi % 2,02 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 11,48 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,02 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 13,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %13,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazlar, 258 parsel 16.400 m², 260 parsel 31166,98 m²'dir. Bölge genelinde imar kanunu gereği gerçekleşecek 18. madde uygulaması sonrası parsellerden max. %40 DOP kesintisinin yapılacağı kabul edilmiştir. Kesinti sonrası değerlemeye konu 258 parselin net 9.840 m², 260 parselin net 18.700,188 m² olmak üzere toplam 28.540 m² alana sahip olacağı hesaplanmıştır. Uygulamanın net parsel üzerinden yapılacağı, Emsal=0.25 kullanılarak, üzerine yönetmelikten kazanılacak emsal hakkının %25'i kadar satılabilir alan eklenmesi sonucu, parseller üzerinde inşa edilebilecek yapıların 258 parsel için 3075 m², 260 parsel için 5.843 m² olmak üzere toplam satışa esas alanı 8.919,81 m² olarak hesaplanmıştır.

Ada / Parsel	Brüt Arsa Alanı	Öngörülen Net Arsa Alanı	Öngörülen Emsal İnşaat Alanı	Öngörülen Satılabilir Alan
0/258	16.400,00 m ²	9.840,00 m ²	2.460,00 m ²	3.075,00 m ²
0/260	31.166,98 m ²	18.700,19 m ²	4.675,05 m ²	5.843,81 m ²
TOPLAM	47.566,98 m²	28.540,19 m²	7.135,05 m²	8.918,81 m²

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

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.118.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI				
Yatırım Süresi	3 yıl			
Net Arsa Alanı	28.540,19m ²	Emsal / KAKS		0,25
Toplam Emsal İnşaat Alanı	7.135,05m ²	Konut Alanı		Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	25%	100%		0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	8.918,81m ²	8.918,81m ²		0,00m ²
		2018-2019	2019-2020	2020-2021
		1.dönem	2.dönem	3.dönem
NAKİT GİRİŞLERİ				
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		50,00%	40,00%	10,00%
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		4.459	3.568	892
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		5.118	5.886	6.768
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		22.822.894	20.997.063	6.036.656
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>		22.822.894 TL	20.997.063 TL	6.036.656 TL
				8.919
Nakit Akım		22.822.894 TL	20.997.063 TL	6.036.656 TL
				49.856.613 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		40.824.737 TL	40.536.154 TL	40.251.211 TL
İNDİRGEME ORANI		13,00%	13,50%	14,00%

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %13,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda ~**40.536.154- TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karışılığı oranını % 30 ila % 40 civarında bu duruma istinaden hasılat paylaşım oranının %30 ila % 35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olacağı , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 10 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	40.536.154 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	10.803.591 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	40.536.154 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	14.187.654 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	3.781.257 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	12.768.889 .-TL
Toplam Brüt Arsa Alanı	47.566,98 .-M ²
Bugünkü Ortalama Brüt Arsa Birim Değeri (TL)	268,44 .-TL

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
-	258	16.400,00	268,44	4.402.418,92	1.173.321,32
-	260	31.166,98	268,44	8.366.469,67	2.229.809,88
TOPLAM DEĞER (.-TL)				12.768.888,59	3.403.131,20
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				12.769.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				3.404.000,00	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, 258 ve 260 parsel için mevcut imar planı dahilinde yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	36.783.000,00
--	----------------------

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	12.769.000,00
--	----------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan DOP kesinti miktarları ve buna bağlı olarak öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Uygulama sonrası net parsel alanları değişeceği gibi, ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

260 parsel üzerinde atıl vaziyette bulunan bir kaç adet metruk durumda olan ve her hangibir yasal evrağı olmayan yapı bulunmaktadır. Güvenlik gerekçesi ile bu yapılara girilememiştir. Müşteriden edinilen bilgilere istinaden, taşınmazların satın alınmasından sonra, bu yapılar yıkılarak meri planlara istinaden 18. madde uygulama görmesi sonrası planda belirtildiği şekilde inşaat yapılacaktır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği MADDE 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”) denmekte olup parsel üzerinde yer alan gelir getirmeyen yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Tebliğde belirtildiği üzere durumun kurula beyan edilmesi gerekmektedir. Parseller üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

258 parselin tapu niteliği "ARSA" olarak tescil edilmiş durumdadır. Dosyasında herhangi bir yapı ruhsatı, mimari proje veya iskan belgesine rastlanmamıştır. Mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

260 Parselin ise tapudaki niteliği "Kargir Ahır ,Müştemilat, Ve Kuyusu Olan Tarla" olarak tescil edilmiştir. Parsel üzerinde mal sahibine ait atıl vaziyette yapılar bulunmaktadır.

Parseller üzerinde fiili bir kullanıma ve herhangi bir gelir getirici faaliyete rastlanmamıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; 260 parsel üzerinde atıl vaziyette bulunan bir kaç adet metruk durumda olan ve her hangibir yasal evrağı olmayan yapı bulunmaktadır. Güvenlik gerekçesi ile bu yapılara girilememiştir. Müşteriden edinilen bilgilere istinaden, taşınmazların satın alınmasından sonra, bu yapılar yıkılarak meri planlara istinaden 18. madde uygulama görmesi sonrası planda belirtildiği şekilde inşaat yapılacaktır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği MADDE 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”) denmekte olup parsel üzerinde yer alan gelir getirmeyen yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Tebliğde belirtildiği üzere durumun kurula beyan edilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda anılan düzenlemelerin yapılması sonrasında 260 parselin arsa olarak portföye alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

258 parselin fiili durumunun, tapu niteliği ile uyumlu olması nedeni ile "ARSA" olarak portföye alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidatlar incelendiğinde 260 parsel üzerinde 2 adet ipotek bulunması nedeni ile portfoye alınamaz niteliktedir. Sonuç olarak 260 parsel için Tebliğin 22-1-r maddesi hükümlerine göre söz konusu metruk yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi, süresi dolmuş takyidatların ve ipoteklerin kaldırılması halinde, söz konusu parselin "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan diğer takyidatların (imar düzenlemesine alınmıştır, TEK lehine irtifak hakkı ise gayrimenkulü değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, değerlendirme konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, parsellerin mevcut imar durumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

09.01.2018 tarihli toplam değeri için ;

36.783.000 .-TL

(Otuz Altı Milyon Yedi Yüz Seksen Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

43.403.940 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

2 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Ada	Parsel	Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
*	258	16.400,00m ²	770 TL/m ²	12.628.000 TL
*	260	31.166,98m ²	775 TL/m ²	24.155.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
TL	USD	EURO	TL	
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)	
36.783.000	9.803.310	8.172.002	43.403.940 TL	

1 USD = 3,7521 .-TL 09.01.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 4,5011 .-TL 09.01.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.