

ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
SİNPAŞ GYO A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanmıştır.**

AYDOS COUNTRY PROJESİ

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU
SİNPAŞ GYO A.Ş.
AYDOS COUNTRY PROJESİ
9006 ADA 3 PARSEL
SANCAKTEPE - İSTANBUL



RAPOR NO: 2014-OZ-00447

RAPOR TARİHİ: 29.12.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2014-OZ-00447
RAPOR TARİHİ:	29.12.2014
RAPORU TALEB EDEN:	SİNPAŞ GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Engin AKKOÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400244 Görkem ERKAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401087 Murat KILINÇ Değerlemeye Yardım Eden

GAYRİMENKULUN ADRESİ:	Samandıra Mahallesi, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, Aydos Country Projesi, 9006 ada 3 parsel, Sancaktepe - İSTANBUL
GAYRİMENKULUN KULLANIMI:	1 Adet Arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 parsel no'lu 50.100,00 m ² alanlı "arsa" nitelikli taşınmaz.
İMAR DURUMU:	1/1000 ölçekli planda T+K4 ile işaretli Ticaret + Konut Alanı
29.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA PROJE DEĞERİ	KDV Hariç: 150.030.000.-TL 64.504.063.-USD

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
Hususunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1	İçindekiler	4
1.2	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.3	Rapor Türü	7
1.4	Raporu Hazırlayanlar	7
1.5	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	7
1.6	Değerleme Tarihi	7
1.7	Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	7
1.8	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı	7

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1	Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3	Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar	9
2.4	Raporda Kullanılan Değer Tanımları	9

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	9
3.2	Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar	12
3.3	İmar Bilgileri	12
3.4	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu	16
3.5	Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına ilişkin Bilgiler	16
3.6	Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	17
3.7	Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	18

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
---	-----------

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	18
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	20
4.2.1 Makro Ekonomik Veriler	20
4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası	22
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	23
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	23
4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	23
4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	24
4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	26
4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	27
4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
4.11 Maliyet Oluşumları Analizi	28
4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	28
4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	31
4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	35
4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri	35
4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	35
4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	36
4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	36
4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	37

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler	37
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri	37
5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması	

	Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı	38
5.4	Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı	38
5.5	Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	39

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
6.2	Nihai Değer Takdiri	40

EKLER:

- 1- FOTOĞRAFLAR**
- 2- TAPU KAYDI**
- 3- İMAR DURUMU**
- 4- VAZİYET PLANI**
- 5- YAPI RUHSATLARI**
- 5- LİSANS BELGELERİ**

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor SİNPAŞ GYO A.Ş.'nin 01.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2014 tarihinde, 2014-OZ-00446 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, SİNPAŞ GYO Anonim Şirketi'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 parsel 50.100,00 m² alanlı "arsa" nitelikli taşınmazın ve üzerinde geliştirilen projenin 29.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı Görkem ERKAN görev almış, Murat KILINÇ değerlemeye yardım etmiş ve hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 02.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 29.12.2014 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 01.12.2014 tarihinde SİNPAŞ GYO Anonim Şirketi'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 01.12.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmîleşmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2014-OZ-00446 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Mete Caddesi, No:26/7, Taksim-Beyoğlu-İSTANBUL adresinde, 27.07.2005 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B blok, Daire: 18, Üsküdar-İstanbul adresinde olmak üzere Ankara, İzmir ve Antalya illerinde bulunan Bölge Müdürlükleri ve muhtelif illerde bulunan temsilcilikleri aracılığı ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 04.10.2006 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun 03.03.2010 tarih ve 3577 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu rapor, merkezi İstanbul’da bulunan ve Değerleme Hizmet Sözleşmesinde Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak No:36, Sinpaş Plaza 34349 Balmumcu, Beşiktaş, İstanbul adresi ile belirtilen SİNPAŞ GYO A.Ş. adına hazırlanmıştır.

40 yıllık deneyime sahip Sinpaş Grubu, 2006 yılı sonunda aldığı yeniden yapılanma kararıyla, konut projeleri alanındaki çalışmalarını Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) adı altında sürdürmeye başlamıştır.

%49 halka açıklık oranı ile Borsa İstanbul’da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Şirket sermayesini temsil eden hisselerin yaklaşık %37’si piyasada fiilen dolaşımdadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle sektördeki belirsizliklerden etkilenmeden büyümeye devam eden Şirket’in aktif büyüklüğü 31.12.2013 itibarıyla 2.303 milyon TL’ye ulaşmıştır.

Şehircilik alanında uzman ekibiyle Sinpaş GYO, “Türkiye’nin kentsel dönüşüm sürecine katkı sağlama” misyonunu da üstlenerek katma değer yaratan yatırımlara odaklanmıştır. Söz konusu yaklaşımıyla Şirket, yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını değerlendirmekte ve bu koşulların iyileştirilmesi için stratejiler gerçekleştirmektedir. Böylece yalnızca üstlendiği konut projelerinde değil, aynı zamanda projelerin yer aldığı çevrelerde de yaşamsal kalite ve niteliği yükseltmektedir. Sinpaş GYO’nun Türkiye genelinde yürüttüğü faaliyetler, modern ve güvenli bir yaşam tarzının temelini atmaktadır.

Şirket'in yaratıcı ekibi ve öngörülü kararlarıyla hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe örnek teşkil etmektedir. Bosphorus City projesi, Sinpaş GYO'nun yenilikçi vizyonunu ve özgün fikirlerini yansıtan projelerinden biridir. Proje, yarattığı değer ve kalitenin yanı sıra ustaca yürütülen pazarlama stratejisi ve satış rakamlarıyla da ses getirmiştir.

Hedef kitlelerine yönelik geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 40 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO'nun arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını sürdürmesi ve sektörün önemli oyuncularını arasında yer almaya devam etmesi beklenmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Sinpaş GYO A.Ş., İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 parsel sayılı, 50.100,00 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana taşınmazın ve üzerinde geliştirilen projenin Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konusu gayrimenkul İstanbul ili, Sancaktepe ilçesinin, Veysel Karani Mahallesi'nde, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, Zaloğlu Rüstem Caddesi, Gülhane Caddesi ve Aytemur Caddesi ile çevrili Aydos Country Projesidir. Taşınmaza ulaşım için; Sancaktepe Merkez'den Osman Gazi Caddesi aracılığı ile Sultanbeyli Merkez'e giderken, TEM Otoyolu'nun üzerinden köprü ile geçilir geçilmez ilk sağa dönülerek Kanuni Caddesi'ne girilir. Yaklaşık 1 km sonra yol ikiye ayrılmakta olup, soldan Gülhane Caddesi'ne girilir. Taşınmaz yaklaşık 200 m sonra sol köşede Recep Tayyip Erdoğan Caddesi'ne köşe konumlu projedir.

Projenin konumlu olduğu parselin güneyinde Aytemur Caddesi, Aydos Ormanları, park, halı saha, sosyal tesisler, mezarlık ve İSKİ, kuzeyinde Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, Veysel Karani Mahallesi Son Durağı, Erikli Pınar Camii, Sancaktepe Anadolu Lisesi ve Samandıra Veysel Karani İlköğretim Okulu, batısında Gülhane Caddesi, doğusunda ise Zaloğlu Rüstem Caddesi mevcuttur. Taşınmazın yakın çevresinde ise; Rings İstanbul, Evora Samandıra, Ağaoğlu My Village, Elysium Life, Sinpaş Lagün, Sinpaş Köyceğiz, Sinpaş Ege Boyu, Sinpaş Kelebekia, Fiyaka Evleri, Premium ve Alice Village gibi nitelikli konut ve ofis projeleri mevcuttur.

Taşınmazın kuzeybatı köşesinde İETT Veysel Karani Son Durağı bulunmakta olup, toplu taşıma araçları yahut, TEM Bağlantı Yolu ve TEM Otoyolu güzergahı kullanılarak özel araçlarla ulaşım mümkündür.

Taşınmaz; Sancaktepe Merkez'e 2,3 km, Sultanbeyli Merkez'e 2,2 km, TEM Otoyolu'na 1,4 km, TEM Bağlantı Yolu'na 1,5 km, E-5 Karayolu'na 6,5 km, Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8,8 km, İstanbul Park Formula 1 Pisti'ne 14 km mesafededir.

Uydu Görüntüleri





3.2. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaza ait, Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nün 14.11.2014 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri (Ek-2) raporun sonunda ek olarak sunulmuştur. Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122.622.03 942038-15418 sayılı imar durum yazısı (Ek-3) ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122.622.03 942038-15418 sayılı imar durum yazısına (Ek-3) göre, söz konusu parsel, 15.02.2010 t.t.'li, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nın 13.04.2013 tasdik tarihli tadilatında TAKS=0,50, KAKS=1,65, Hmax=6 kat (18,50m) yapılaşma şartları ile "T+K4 Ticaret ve Konut Alanı" imar lejantında kalmakta olup herhangi bir terki bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 9006 ada 3 parsel için geçerli plan notu aşağıdaki gibidir:

Genel Hükümler:

- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

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

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

- Göl ve Dere Mutlak Koruma Alanları, Kısa Mesafeli Koruma Alanları, Orman Alanları, Mutlak Tarım Alanları yerleşmeye açılmaz. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez.

- Plan tasdik sınırları içinde plan, lejant ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "3194 Sayılı İmar Kanunu", "İstanbul 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.

- Mimari avan projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

- Çekme ve çatı katı yapılamaz. 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 10 m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3,00 m'den az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.

- Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- 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 yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır.
- Parsellere isabet eden imar yollarında, terk yapılmadan ruhsat verilemez. Ancak iki yola cepheli parsellerde yolların kesiştiği noktada meydana gelen maksimum 2,00 m²'lik kısımların terk işlemleri yapılmadan İlçe Belediyesinin uygun göreceği şekilde uygulama yapılabilir.
- Planda belirtilen kat yüksekliklerinin uygulanmadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. (Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile)
- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.
- “Konut”, “Ticaret” ve “Konut ve Ticaret” alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks değerleri altında uygulama yapılabilir.
- Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. 13.08.2010/1766
- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
- Bu Plan sınırları dahilinde imar hakkı transferi yapılabilir.
- İmar Hakkı Transferi: Konut, “Ticaret” ve “Konut ve Ticaret” fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parselde/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5.000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı’nda bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılmaz.
- Bu transfer işlemi “Konut”, “Ticaret” ve “Konut ve Ticaret” alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.
- Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalar da en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.
- “Konut”, “Ticaret ve Konut” olarak belirtilen yerlerde yapılması gereken bodrumun kısmi değil de tam olarak (zemin kat konturunda) yapılması halinde çıkan alan binaya ait ortak mahal olarak kabul edilir ve imar yönetmeliğinin 2.04.7 maddesinde ortak alanlarla ilgili öngörülen maksimum limitleri aşmama koşulu dikkate alınmaz.

Uygulama Hükümleri

B. Ticaret + Konut Alanları

T+K4 - TAKS: 0,50, KAKS: 1,65, Hmaks: 6 KAT (18,50 m.)

Bina Büyüklükleri

Min. Bina cephesi : 6 m.

Min. Bina derinliği : 7 m.

Maksimum bina cephesi : 50 m.

- 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 Tesis yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

- Parsel büyüklüğü 5.000 m²den büyük “Konut”, “Ticaret ve Konut” alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- “Ticaret ve Konut” alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. “Ticaret ve Konut” alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25’i geçmeyecektir.

- “Ticaret ve 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 5.000 m²den büyük “Konut”, “Ticaret ve Konut” alanlarında emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemede parsel üzerinde geliştirilen proje için onaylı mimari projeler ve aşağıdaki yapı ruhsatları görülmüştür.

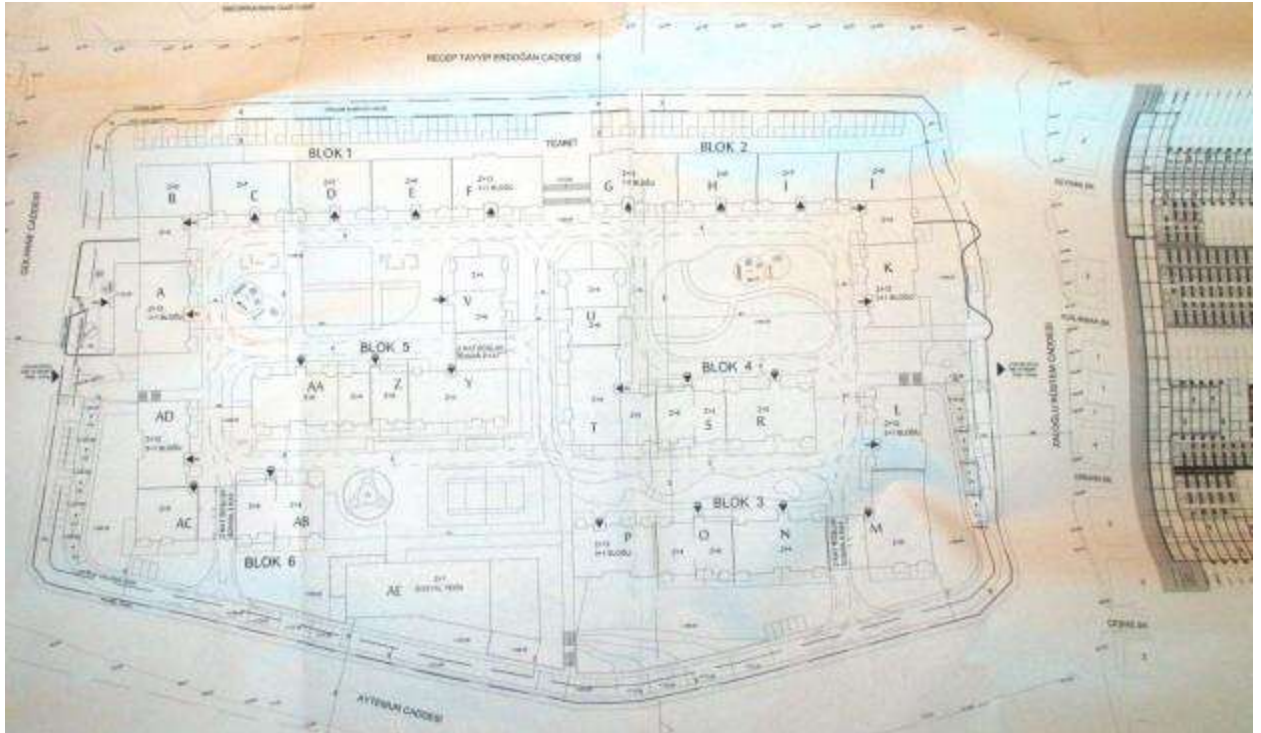
Tipi	Blok	Tarih	Sayı	Ruhsat Veriliş Amacı	Bağ. Böl. Sayısı	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	(-) Kat	(+) Kat	Toplam Kat
1. BLOK	A BLOK	28.03.2014	831489-5922	Yeni Yapı	88	8033,37	4A	2	13	15
1. BLOK	B BLOK	28.03.2014	831492-5923	Yeni Yapı	52	6171,81	4A	2	7	9
1. BLOK	C BLOK	28.03.2014	831495-5924	Yeni Yapı	25	5369,78	4A	2	8	10
1. BLOK	D BLOK	28.03.2014	831503-5926	Yeni Yapı	19	4526,36	4A	2	6	8
1. BLOK	E BLOK	28.03.2014	831505-5927	Yeni Yapı	22	4948,07	4A	2	7	9
1. BLOK	F BLOK	28.03.2014	831513-5929	Yeni Yapı	95	9209,49	4A	2	14	16
2. BLOK	G BLOK	28.03.2014	831517-5931	Yeni Yapı	89	8979,52	4A	2	13	15
2. BLOK	H BLOK	28.03.2014	831519-5932	Yeni Yapı	22	5105,18	4A	2	7	9
2. BLOK	I BLOK	28.03.2014	831520-5933	Yeni Yapı	25	5361,99	4A	2	8	10
2. BLOK	J BLOK	28.03.2014	831524-5934	Yeni Yapı	51	5999,94	4A	2	7	9
2. BLOK	K BLOK	28.03.2014	831528-5935	Yeni Yapı	39	6428,92	4A	2	13	15
3. BLOK	L BLOK	28.03.2014	831529-5936	Yeni Yapı	39	6454,76	4A	2	13	15
3. BLOK	M BLOK	28.03.2014	831533-5938	Yeni Yapı	38	6292,26	4A	2	7	9
3. BLOK	N BLOK	28.03.2014	831535-5939	Yeni Yapı	20	3324,89	4A	2	5	7
3. BLOK	O BLOK	28.03.2014	831538-5940	Yeni Yapı	17	3147,64	4A	2	7	9
3. BLOK	P BLOK	28.03.2014	831540-5941	Yeni Yapı	39	6454,74	4A	2	13	15

4. BLOK	R BLOK	28.03.2014	831544-5942	Yeni Yapı	24	3539,63	4A	2	6	8
4. BLOK	S BLOK	28.03.2014	831547-5943	Yeni Yapı	17	2918,20	4A	2	7	9
4. BLOK	T BLOK	28.03.2014	831552-5944	Yeni Yapı	28	4742,43	4A	2	5	7
4. BLOK	U BLOK	28.03.2014	831553-9945	Yeni Yapı	17	3147,64	4A	2	7	9
5. BLOK	V BLOK	28.03.2014	831555-5946	Yeni Yapı	17	3147,64	4A	2	7	9
5. BLOK	Y BLOK	28.03.2014	831558-5947	Yeni Yapı	24	4349,23	4A	2	5	7
5. BLOK	Z BLOK	28.03.2014	831580-5950	Yeni Yapı	17	2918,20	4A	2	7	9
5. BLOK	AA BLOK	28.03.2014	831582-5951	Yeni Yapı	28	3980,66	4A	2	7	9
6. BLOK	AB BLOK	28.03.2014	831584-5953	Yeni Yapı	17	3501,60	4A	2	7	9
6. BLOK	AC BLOK	28.03.2014	831589-5954	Yeni Yapı	18	3472,52	4A	2	6	8
6. BLOK	AD BLOK	28.03.2014	831591-5955	Yeni Yapı	39	6454,76	4A	2	13	15
S. TESİS	AE BLOK	27.08.2014	911788-13143	İsim Değişikliği		2471,91	3B	1	2	3
OTOPARK	AF BLOK	28.03.2014	831595-5957	Yeni Yapı		15803,38	3A	2	0	2
OTOPARK	AG BLOK	28.03.2014	831597-5958	Yeni Yapı		15803,38	3A	2	0	2

172059,9

Parsel üzerindeki proje 1 adet sosyal tesis bloğu dahil toplam 28 bloktan oluşmakta olup 2 adet otopark bloğu da dahil edildiğinde toplam inşaat alanı 172.059,90 m²'dir. Projede; ruhsat bilgilerine göre toplam 81.673 m² konut, 10.163 m² ticari ünite, 8.968 m² garaj, 71.256 m² ortak alan mevcuttur. Yapı Ruhsatları rapor ekinde (EK-5) sunulmuştur.

Projeye ait vaziyet planı aşağıdaki gibi olup, blok oturumları aşağıdaki gibi planlanmıştır:



3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönem içerisinde taşınmazın mülkiyet ve hukuki durumunda aşağıdaki değişiklikler tespit edilmiştir:

- Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde Samandıra 263 cilt 26321 sayfanın geldisi ile ilgili yapılan incelemeye göre 9006 Ada 3 no'lu parselin ana gayrimenkul kütüğünde 1957 yılı itibariyle Sancaktepe Belediyesi'ne ait olan ve eski numaraları ile 8085 Ada 14 ve 23 no.lu parsellerin 13.06.2013 tarih ve 10533 yevmiye no. ile tevhit edilmesi sonucu oluştuğu görülmüştür.
- Sancaktepe Belediyesi adına kayıtlı olan "Arsa" vasıflı 9006 ada 3 no.lu parsel, 11.09.2013 tarih ve 16010 yevmiye no. ile Sinpaş Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.
- Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemeye göre 9006 Ada 3 no'lu parselin; 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "İdari Tesis Alanı", kısmen "Yol" ve kısmen de "Sağlık Tesis Alanı" imar fonksiyonlarına sahip iken, 13.04.2013 tarihli 1/1.000 ölçekli plan tadilatı ile 13.04.2013 tasdik tarihli tadilatında TAKS=0,50, KAKS=1,65, Hmax=6 kat (18,50m) yapılaşma şartları ile "T+K4 Ticaret ve Konut Alanı" imar lejantına alındığı görülmüştür.
- Parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak 2014 yılı içerisinde gerekli tüm yasal izinler alınmış olup, 28.03.2014 tarihinde 27 adet blok ve 2 adet otopark bloğu için, 27.08.2014 tarihinde ise sosyal tesis bloğu için yapı ruhsatı alınmıştır.

3.5. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	G22A05C1C-2D
İLÇESİ	SANCAKTEPE	ADA	9006
MAHALLESİ	SAMANDIRA	PARSEL	3
KÖYÜ	-	SINIRI	PLANINDADIR
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	50.100,00m ²
MEVKİİ	KARAPINAR	TAPU CİNSİ	ANA GAYRİMENKUL
NİTELİĞİ	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	-		
ARSA PAYI	-	YEVMIYE NO	16010
BLOK NO	-	CİLT NO	263
KAT NO	-	SAHİFE NO	26321
BAĞ. BÖL. NO	-	TAPU TARİHİ	11/09/2013
MALİKİ / HİSSESİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri raporun sonunda ekte (EK-2) sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu 9006 ada 3 parsel için herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır:

Beyanlar Hanesi:

- Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamıştır.

Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemelerinde taşınmaz için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır. Parsel üzerinde geliştirilen proje onaylanmış, yapı ruhsatı alınmış ve mevzuat uyarınca gerekli tüm izinler tamamlanmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile inşaat mobilizasyon çalışması başlamış (işçi yatakhaneleri, şantiye binaları, kısmi hafriyat çalışmaları) ve Sosyal Tesis Bloğu inşaa edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis bloğunun bir süre satış ofisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkulün tapu niteliği “Arsa” olup mevcut hali ile de üzerinde geliştirilmiş projeye ilişkin inşaat çalışmaları başlamış arsa niteliğindedir ve tapu niteliği ile uyumludur.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olması nedeniyle taşınmazın “Proje” değeri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşünderiz.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak yapı denetim faaliyetleri; Tatlısu Mahallesi, Şerif Sokak Zirveli Apartmanı, No:5 D:3 Ümraniye / İSTANBUL adresinde kain ETKİN VE SÜREKLİ YAPI DENETİM A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde proje geliştirilmiş ve bu projeye ilişkin olarak yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme çalışmamız parsel üzerinde geliştirilen ve yasal izinleri alınmış projeye ilişkin olarak yapılmış olup farklı bir proje uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içerisinde, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İstanbul sınırları içerisinde 39 adet ilçe yer almaktadır. Yaklaşık 5.712km² yüzölçümüne sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, tarihi boyunca 4 imparatorluğa başkentlik etmiştir.

İstanbul İli, Türkiye'nin ekonomik açıdan en önemli ve en yoğun nüfusa sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 31.12.2013 tarihi itibarıyla ilin nüfusu 14.160.467 kişi olarak gerçekleşmiştir. İstanbul nüfusu ile Newyork ve Şangay'dan sonra dünyadaki en kalabalık 7. şehridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İldeki havalimanlarından Atatürk

Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük paya sahiptir. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi saferi yoktur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yüzde 27'sini oluşturur. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tamamına yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul İlinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece % 1'dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye'nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye'ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul'dan giriş yapmaktadır. İhracatın beşte biri ve ithalatın üçte biri İstanbul'dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye'nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul'dadır.

Tarih boyunca çok farklı kültürlerle ve toplumlara ev sahipliği yapan İstanbul İli'nin hemen hemen her bölümünde tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseleri sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Kentin sahip olduğu bu tarihsel nitelik sayesinde, tarih turizminin en yoğun yaşandığı illerin başında gelir. İstatistiklere göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

SANCAKTEPE İLÇESİ

Sancaktepe İlçesi İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur.

Sancaktepe İlçesi 18 mahalle ve 1 köyden oluşmaktadır. 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.

Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en

çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren İlçenin, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır.

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41km²'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2013 verilerine göre 304,406 nüfusa sahiptir.

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi 2014 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 ile beklentilerin altında bir büyüme kaydetmiştir. Reuters anketine göre piyasaların beklentisi %2,65 düzeyindeydi. Öte yandan, daha önce %4,3 olarak açıklanan 2014 yılı ilk çeyrek GSYH artışı %4,7'ye ve %4 olarak açıklanan 2013 yılı büyüme oranı da %4,1'e revize edilmiştir. 2014 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre büyüme oranı %3,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH ikinci çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4 artış kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH'nin ise ikinci çeyrekte birinci çeyreğe göre %0,5 oranında daralması dikkat çekmiştir. Böylece, GSYH çeyreklik bazda 2012 yılının ilk çeyreğinden bu yana ilk defa daralmıştır. Daralma bir önceki çeyreğe kıyasla tüketim, yatırım, kamu harcamaları ve ihracat kalemlerinin hepsinde meydana gelen düşüştü kaynaklanmış olup, tüketim yüzde 0,4, özel yatırımlar yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Kamu harcamaları yüzde 3,3, ihracat ise yüzde 0,7 oranında düşmüştür. İthalat ise yüzde 1,3 oranında artmıştır. Böylece ikinci çeyrekte net ihracatın büyümeye çeyreklik katkısı negatif olmuştur. Bu çeyrekte artan tek kalem yüzde 1'lik artış ile stoklar olmuştur.

2014'ün ilk çeyreğinde büyüme, canlanan Avrupa ekonomisine yapılan ihracat ile oldukça yüksek gerçekleşmiş ancak özel kesim iç talebi daralmıştır. İkinci çeyrekte iç talepte zayıflık sürerken dış talebin de zayıflaması ekonomide daralmaya neden olmuştur. Yavaşlayan büyüme cari açığı da azaltmıştır. İkinci çeyrek sonunda 12 aylık cari açığın GSYH'ya oranı yüzde 6,5 olarak gerçekleşmiştir. İlk çeyrek sonunda bu rakam 7,5 olmuştu. Altın hariç cari açık ise yüzde 6,4'ten yüzde 5,9'a indi.

Tablo-1'de, Gayri Safi Yurtiçi Harcama Koşulları, II. Çeyrek 2014 sonuçları gösterilmiştir.

YIL	CARİ FİYATLARLA GSYH ÇEYREK (MİLYON TL)	BÜYÜME HIZI (%)	CARİ FİYATLARLA GSYH (MİLYON \$)	BÜYÜME HIZI (%)	SABİT FİYATLARLA GSYH (MİLYON TL)	BÜYÜME HIZI (%)
2013	Yıllık 1.565.181	10,5	821.937	4,5	122.476	4,1
	I 355.687	9,4	199.106	10,2	28.027	3,1
	II 386.373	10,3	210.405	8,5	30.184	4,6
	III 417.223	10,7	212.697	1,8	32.983	4,2
	IV 405.898	11,4	199.730	-1,5	31.283	4,5
2014	6 aylık 832.350	12,2	385.050	-6,0	60.135	3,3
	I 408.429	14,8	184.683	-7,2	29.332	4,7
	II 423.921	9,7	200.367	-4,8	30.803	2,1

Yılın ikinci çeyreğinde iç talepteki ivme kaybı belirginleşirken net ihracatın büyümeye önemli katkı sağlamaya devam ettiği dikkat çekmiştir. Yılın ikinci yarısında ise, TCMB'nin yaptığı faiz indirimlerinin ve siyasi belirsizliklerin azalmasının iç talebin bir miktar canlanmasına olanak verebileceği düşünülmektedir. İç talepte beklenen bu canlanmaya karşılık Türkiye'nin en büyük ihrac pazarı olan Avrupa Birliği ekonomilerinin yeniden ivme kaybetmeye başlaması ve en büyük ikinci ihracat pazarı olan Irak'ta devam eden sorunlar, dış talep koşullarının bir miktar olumsuzla dönebileceğine ve net ihracatın yılın geri kalanında ilk yarıdaki kadar büyümeye destek veremeyebileceğine işaret etmektedir. Bununla birlikte, Rusya'nın tarım ve gıda ürünlerine ilişkin olarak ABD, AB, Kanada, Norveç ve Avustralya'ya uyguladığı ambargo kapsamında Türkiye gibi alternatif ülkelere yönelmesi, Türkiye'nin ihracat performansını olumlu yönde etkileyebilecek bir unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Ayrıca, Avrupa Merkez Bankası'nın politika faiz oranlarını indirmesi ve Ekim ayından itibaren yeni bir varlık alım programına başlayacağını duyurması global likidite koşulları ve önümüzdeki dönemde Euro alanı kaynaklı talebin canlanması açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, yılın ilk yarısında %3,3 büyüyen Türkiye ekonomisinin 2014 yılını %3'ün üzerinde bir büyüme oranı ile tamamlayabileceğini tahmin edilmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kurulu Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak arttırarak 'Ba1' den 'Baa3' e yükseltmişti. Moody's'in de kararıyla Fitch'le birlikte 21 yılın ardından ilk defa Türkiye iki kredilendirme kuruluşundan birden yatırım yapılabilir kredi notuna sahip olmuştu. Moody's en son 11 Nisan tarihinde Türkiye'nin kredi notu görünümünü "durağan"dan, "negatif"e çevirirken, "Baa3" olan kredi notunu teyit etmişti. Moody's Nisan ayındaki açıklamasında, Türkiye'nin not görünümünün "negatife" çevrilmesine gerekçe olarak, "Yabancı ve yerli yatırımcının güvenini olumsuz etkileyen, artan politik belirsizliklerin ve düşük küresel likidite koşullarının itici rol oynaması ve Türkiye'nin dış finansman pozisyonundaki baskıları" göstermişti. Kredi derecelendirme kuruluşu, "Yakın vadede yavaşlayan bir ekonomik büyüme çerçevesi içerisinde, orta vadeli büyüme konusundaki belirsizlik" olduğunu belirtirken, "Büyümeyi arttırıcı yapıcı yapısal reformlar, yerel politik türbülansa eşlik edebilecek, daha belirsiz bir politika ortamı içerisinde azalış gösterebilir" ifadesini kullanmıştı. Türkiye'ye yönelik kredi notu açıklamasını yapması beklenen uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notuna ilişkin herhangi bir şüana ilişkin güncelleme yapılmadığını belirtti.

4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

Ekonominin lokomotif sektörü inşaat 2014 yılında da büyük bir yükseliş gösterdi. Sektör 2013 yılından itibaren Mütakabiliyet Yasası’yla birlikte yabancılara 1 yıllık oturma izni verilmesiyle sadece yabancıya 2,5 milyonluk satış yaparken bir taraftan da 40 milyar dolarlık kentsel dönüşümle harekete geçti. Geçen yıl yabancılara satılan konut sayısı 12 bin 181 olurken, ocak ayında yabancılara bin 207 konut satıldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında, ocakta ilk sırayı 464 konut ile Antalya aldı. Antalya’yı sırasıyla 243 konut satışı ile İstanbul, 119 konut satışı ile Sakarya, 75 konut satışı ile Muğla ve 70 konut satışı ile Aydın izledi.

2013 yılında Türkiye’nin atmış olduğu en önemli adımlarından bir tanesi olan Kentsel Dönüşüm politikası inşaat sektörünün büyüme ve gelişme potansiyelini önümüzdeki dönemde de canlı tutacaktır. Yapılan araştırmalar sonucuna göre 2010-2014 1. Yarı döneminde yıllık ortalama konut fiyat artışı %14 civarında gerçekleşmiş, ancak enflasyon etkisinden arındırıldığında ortalama %4 büyüme olduğu gözlemlenmiştir. Konut fiyat endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre %1.33 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %7.30 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %52.90 oranında artış gerçekleşmiştir.

Türkiye yeni konutlar fiyat endeksi, bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.07 oranında azalmış; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konu projelerinde %0.44 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 10.2 puan fazla artış göstermiştir.

Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %45’i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %55’i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %3’ü, Avrupa yakasında ise %28’i bitmiş stoklardan oluşmaktadır. Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.3 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.7 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

Türk Ekonomi Bankasının açıklamasına göre endişelere sebep olabilecek gayrimenkul sektöründe balon riskine karşın, gayrimenkul sektöründe bir balonun olmadığını Türkiye’nin demografik yapısının buna izin vermeyeceği genç nüfusun aile yapısının ve AVM’lerdeki sosyalleşmenin bu duruma engel olduğu belirtilmektedir.

İstanbul konut piyasasına bakıldığında günümüzde tüm gayrimenkul yatırım türlerini etkilemesi beklenen önemli altyapı yatırımları bulunmaktadır. Projelerden biri Kuzey Marmara Otoyolu adlı projedir. Bu proje 2015 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Projedeki bir diğer proje olan üçüncü köprü, diğer etabı takip eden proje üçüncü Havaalanı Projesidir. 2014 yılında inşaatına başlanacak projenin 2023’te bitirilmesi öngörülmüştür. Marmaray projesi yapımına 2005 yılında başlanıp 2013 Ekim ayında tamamlanmıştır. Bir diğer benzer proje ise Avrupa ve Asya yakaları arasındaki ulaşımı rahatlatacak olan Avrasya Tüneli Projesidir. Şubat 2011 de başlanmış olup Eylül 2015’te tamamlanması planlanmıştır. İstanbul Metropolitan Alanı içinde planlanan bu alt yapı projelerinin kentteki gayrimenkul yatırımlarını ve proje etrafındaki konut fiyatlarını olumlu yönde arttıracığı öngörülmektedir. İstanbul gibi kentsel dönüşüm ve değişime konu olacak şehirlerden olan Ankara ve İzmir’de de gayrimenkul piyasası canlanacağı öngörülmektedir. İzmir’in geleceği açısından büyük önem taşıyan Kent Yenileme Projesi de tüm hızıyla devam etmektedir. Özellikle Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe, Urla ve Menemen gayrimenkul açısından en değerli bölgeler olarak gösterilmektedir. Ankara konut piyasası ise İstanbul’a göre çok durağan, son bir yılda kentteki fiyatlar sadece yüzde 0,2 oranında artmıştır.

Aşağıdaki grafikte yapı izin istatistik verileri verilmiştir. (Adet) TÜİK'in istatistiklerine göre 2014 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %25,6, yüzölçümü %39,2, değeri %54,4, daire sayısı %33,3 oranında arttı.

Yapı Ruhsatı, Ocak-Eylül 2014

Göstergeler	YIL		Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)		
	2014	2013	2012	2014	2013
Bina sayısı	109.481	87.163	75.997	25,6	14,7
Yüzölçümü (m ²)	173.126.100	124.342.080	113.722.627	39,2	9,3
Değer (TL)	137.328.440.125	88.936.725.104	78.130.909.650	54,4	13,8
Daire sayısı	809.597	607.277	547.335	33,3	11,0

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 sayılı parsel nolu 50.100,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilmiş projedir.

Parsel üzerinde geliştirilen proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile inşaat mobilizasyon çalışması başlamış (işçi yatakhaneleri, şantiye binaları, kısmi hafriyat çalışmaları) ve Sosyal Tesis Bloğu inşaa edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis bloğunun bir süre satış ofisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemeye konu 9006 ada 3 no'lu parselin yüzölçümü 50.100,00 m²'dir. Parsel hafif eğimli bir topografik yapıya sahip olup, geometrik olarak beşgen şekline benzemektedir. Arsa nitelikli taşınmaz; inşaata hazır vaziyettedir. Parsel çevresi trapez saç ile çevrilmiştir. Güney cephesinde sosyal tesis bloğu inşa edilmiş ve satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Parselin doğu cephesinde ise şantiye binaları ve işçi yatakhaneleri oluşturulmuştur. Bunun dışında parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da ağaç bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 sayılı parsel nolu 50.100,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilmiş ve tüm yasal izinleri alınmış olan Aydos Country projesidir. İlgili imar adası tek parselden oluşmaktadır ve parsel tam hisseye aittir. Parsel; güneyinde Aytemur Caddesi'ne kuzeyinde Recep Tayyip

Erdoğan Caddesi'ne batısında Gülhane Caddesi'ne, doğusunda ise Zaloğlu Rüstem Caddesi'ne cephelidir.

Taşınmazın kuzeybatı köşesinde İETT Veysel Karani Son Durağı bulunmakta olup, toplu taşıma araçları yahut, TEM Bağlantı Yolu ve TEM Otoyolu güzergahı kullanılarak özel araçlarla ulaşım mümkündür. Taşınmaz; Sancaktepe Merkez'e 2,3 km, Sultanbeyli Merkez'e 2,2 km, TEM Otoyolu'na 1,4 km, TEM Bağlantı Yolu'na 1,5 km, E-5 Karayolu'na 6,5 km, Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8,8 km, İstanbul Park Formula 1 Pisti'ne 14 km mesafededir.

Taşınmazın niteliği	: Arsa
Mevcut İmar Durumu	: Ticaret + Konut alanı
Topografik Yapı	: Hafif eğimli
Kanalizasyon	: Şebeke
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Doğalgaz	: Şebeke
Telekom Hizmetleri	: Şebeke

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Aydos Ormanı'nın hemen kuzeyinde konumlu bir proje olması
- Çevresinde nitelikli konut projelerinin olması
- Parselin kuzeybatı köşesinde İETT Veyselkarani Son Durağı'nın olması ve TEM Otoyolu Bağlantısı ile ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Parsel üzerinde geliştirilmiş proje için tüm yasal izinlerinin alınmış olması
- Parselin topoğrafik yapısının ve şeklinin düzgün olması
- Altyapının tam olması
- Parsel üzerinde geliştirilmiş projenin ön satışlarına başlanmış olması
- Bölgenin gelişme potansiyeli
- İnşaat mobilizasyon çalışmalarının başlamış olması ve sosyal tesis bloğunun inşa edilmiş olması

Olumsuz Faktörler

- Bölgenin yakın çevresinde düşük gelir grubuna ait yerleşimin olması

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Taşınmazların değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve 2.yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile takdir edilmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmaktadır.

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, özellikle taşınmazın doğusunda yer alan düşük gelir grubu mahallinde genel yapılaşmanın TAKS 0,40 KAKS 1:00 hmax:4 kat olduğu, ortalama parsel büyüklüklerinin 200 – 380 m² aralığında olması nedeni ile taşınmaza direkt olarak emsal alınamayacağından, bu bölgede bulunan emsallerden bir tanesi ve aynı nitelikteki Malkoçoğlu Caddesi'nde bulunan bir emsal karşılaştırma analizine katılmış, diğerleri analize dahil edilmemekle birlikte bilgi amaçlı olarak raporumuzda sunulmuştur. Emsal Karşılaştırma Analizinde şerefiye puanları -5 ile -15 ve +5 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

Taşınmazın arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde geliştirilen ve yasal izinleri alınmış proje bilgileri göz önüne alınmış ve 2.yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır. Yapı Ruhsatlarına göre parsel üzerindeki proje; 1 adet sosyal tesis bloğu dahil toplam 28 bloktan oluşmakta olup 2 adet otopark bloğu da dahil edildiğinde toplam inşaat alanı 172.059,90 m²'dir. Projede; ruhsat bilgilerine göre toplam 81.673 m² konut, 10.163 m² ticari ünite, 8.968 m² garaj, 71.256 m² ortak alan mevcuttur.

Sinpaş GYO A.Ş.'nden alınan veriler de kullanılarak aşağıdaki proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır:

Arsa Alanı	50.100
Emsal	1,65
Taban Alanı	12.476,84
Emsal Alanı	82.665
Ticari Ünite Net Alanı	11.398
Konut Net Alanı	70.614
Kullanılan Emsal Alanı	82.013
Ruhsatlı Satılabilir Alan	91.836
Kapalı Otopark	31.607
Sosyal Tesis	2.472
Garaj	8.968
Konut Satılabilir Alan	81.673
Ticaret Satılabilir Alan	10.163
Ortak Alan	37.177
Brüt İnşaat Alanı	172.060
Ticari Ünite Adedi	24,00
Ticari Ünite Ortalama Alanı	423,46
Daire Adedi	902,00
Daire Ortalama Alanı	90,55
Peyzaj Alanı	37.623

Projenin maliyet analizi yapılarak giydirilmiş birim maliyeti 381 USD/m², toplam maliyeti 65.507.887 USD olarak hesaplanmıştır. İnşaat için 2015 yılı içinde 42.580.127 USD harcanacağı, kalan kısmın inşaat maliyetlerinin %5 artacağı öngörülerek 2016 yılı içinde 24.074.149 USD olarak yansıtacağı ve inşaatın 2 senede tamamlanacağı, 2015 yılında satışa esas daire ve ticari ünitelerin %30'unun, 2016 yılında %40'ının, 2017 yılında %30'unun satılacağı, fiyatların her sene %5 artacağı kabul edilmiştir. Dairelerin ortalama birim satış değerinin ilk yıl için 1.550 USD/m², ticari ünitelerin ortalama birim satış değerinin ilk yıl için 2.000 USD/m² olacağı kabul edilmiş, NBD indirgeme oranı %10 alınmıştır.

Değerleme çalışmamız, taşınmazların hiçbir hukuki probleminin olmadığı varsayımına dayalıdır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralmasını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralamalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir

gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin yasal izinler alınmış olup, bu nedenle raporumuzda hem geliştirilmiş projenin net bugünkü değeri hem de taşınmazın boş arazi değeri ayrı ayrı takdir edilmiştir:

9006 ada 3 parselin Boş Arazi Değeri : 76.785.000 TL – 33.013.027 USD
 9006 ada 3 parsel Proje Değeri : 150.030.000 TL – 64.504.063 USD

4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, özellikle taşınmazın doğusunda yer alan düşük gelir grubu mahallinde genel yapılaşmanın TAKS 0,40 KAKS 1:00 hmax:4 kat olduğu, ortalama parsel büyüklüklerinin 200 – 380 m² aralığında olması nedeni ile taşınmaza direkt olarak emsal alınamayacağından, bu bölgede bulunan emsallerden bir tanesi ve aynı nitelikteki Malkoçoğlu Caddesi'nde bulunan bir emsal karşılaştırma analizine katılmış, diğerleri analize dahil edilmemekle birlikte bilgi amaçlı olarak raporumuzda sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Tablosu aşağıdaki olup şerefiye puanları -5 ile -15 ve +5 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI							
9006 ada 3 parsel	Konu Gayrimenkul	1	2	3	4	5	
Net Arsa Alanı (m ²)	50.100,00	5.500	3.260	2.235	380	210	
İstene Fiyat (USD)		5.500.000	3.250.000	2.200.000	292.360	113.934	
İstene Net Birim Fiyat (USD/m ²)		1.000	997	984	769	543	
Satış İskontosu %		15%	15%	15%	10%	10%	
Gerçekleşebilir Fiyat (USD/m²)		850	847	837	692	488	
Konum	Veysel Karani Son Durağı ve Aydos Ormanı cepheli	Rings İstanbul Yani, Ana Cadde 2.parsel	Rings İstanbul Yani, Ana Cadde 2.parsel	Rings İstanbul Yani, Ana Cadde 3.parsel	Malkoçoğlu Caddesi'nde	Düşük Gelir Grubu Mahalli	
<i>Konum İçin Ayarlama</i>		-%5	-%5	-%5	%5	%5	
Ulaşılabilirlik	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta	
<i>Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0	%0	
Büyükük	iyi	5.500	3.260	2.235	380	210	
<i>Büyükük İçin Ayarlama</i>		-%10	-%10	-%10	-%15	-%15	
Mülkiyet Yapısı	Müstakil	müstakil	müstakil	müstakil	müstakil	müstakil	
<i>Mülkiyet Yapısı İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0	%0	
İmar Durumu	Ticaret + Konut, E:1,65	Ticaret + Konut, E:1.65	Ticaret + Konut, E:1.65	Ticaret + Konut, E:1.65	Konut, E:1.00	Konut, E:1.00	
<i>İmar Durumu İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%10	%10	
Ayarlanmış Birim Değer (USD/m²)	667	723	720	711	692	488	
Toplam Değer (USD)	33.413.590						

Sonuç olarak taşınmazın boş arsa birim değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ~667 USD/m², toplam boş arsa değeri 33.413.590 USD karşılığı 77.716.668 TL olarak takdir edilmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen proje için değerlendirme tarihi itibarı ile inşaat mobilizasyon çalışması başlamış (işçi yatakhaneleri, şantiye binaları, kısmi hafriyat çalışmaları) ve Sosyal Tesis Bloğu inşaa edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis bloğunun bir süre satış ofisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir. Sürecin bu aşamasında Maliyet Yöntemi yanıtıcı olacağından, değerlememizde Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Taşınmazın boş arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde geliştirilen ve yasal izinleri alınmış proje bilgileri göz önüne alınmış ve 2.yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır.

Yapı Ruhsatlarına göre parsel üzerindeki proje; 1 adet sosyal tesis bloğu dahil toplam 28 bloktan oluşmakta olup 2 adet otopark bloğu da dahil edildiğinde toplam inşaat alanı 172.059,90 m²'dir. Projede; ruhsat bilgilerine göre toplam 81.673 m² konut, 10.163 m² ticari ünite, 8.968 m² garaj, 71.256 m² ortak alan mevcuttur.

Sinpaş GYO A.Ş.'nden alınan veriler de kullanılarak aşağıdaki proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır:

Arsa Alanı	50.100
Emsal	1,65
Taban Alanı	12.476,84
Emsal Alanı	82.665
Ticari Ünite Net Alanı	11.398
Konut Net Alanı	70.614
Kullanılan Emsal Alanı	82.013
Ruhsatlı Satılabilir Alan	91.836
Kapalı Otopark	31.607
Sosyal Tesis	2.472
Garaj	8.968
Konut Satılabilir Alan	81.673
Ticaret Satılabilir Alan	10.163
Ortak Alan	37.177
Brüt İnşaat Alanı	172.060
Ticari Ünite Adedi	24,00
Ticari Ünite Ortalama Alanı	423,46
Daire Adedi	902,00
Daire Ortalama Alanı	90,55
Peyzaj Alanı	37.623

Projenin maliyet analizi yapılarak giydirilmiş birim maliyeti ve toplam maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

GELİŞTİRME MALİYETİ			
	Miktar	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
	m ² / adet	USD/m ²	USD
BİNA MALİYETLERİ			
Ortak Alanlar			
Kaba İnşaat	80.224	200	16.044.790
İnce Yapı	80.224	90	7.220.156
Elektro - Mekanik	80.224	10	802.240
Normal Katlar			
Kaba İnşaat	91.836	200	18.367.192
İnce Yapı	91.836	110	10.101.956
Elektro - Mekanik	91.836	10	918.360
TOPLAM BİNA MALİYETİ,USD			53.454.692
BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			
Peyzaj Alanı	37.623	20	752.463
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			752.463
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,USD			54.207.155
DiĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	5,0%		2.672.735
Proje Yönetim Giderleri	1,5%		801.820
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,5%		801.820
Yasal İzinler & Danışmanlık	3,0%		1.603.641
Müteahhit Ücreti	10,0%		5.420.716
TOPLAM DiĞER MALİYETLER,USD			11.300.732
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,USD			65.507.887
GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET,USD/m²			381

Projenin maliyet analizi yapılarak giydirilmiş birim maliyeti 381 USD/m², toplam maliyeti 65.507.887 USD olarak hesaplanmıştır. İnşaat için 2015 yılı içinde 42.580.127 USD harcanacağı, kalan kısmın inşaat maliyetlerinin %5 artacağı öngörülerek 2016 yılı içinde 24.074.149 USD olarak yansıtacağı ve inşaatın 2 senede tamamlanacağı, 2015 yılında satışa esas daire ve ticari ünitelerin %30'unun, 2016 yılında %40'ünün, 2017 yılında %30'unun satılacağı, fiyatların her sene %5 artacağı kabul edilmiştir. Dairelerin ortalama birim satış değerinin ilk yıl için 1.550 USD/m², ticari ünitelerin ortalama birim satış değerinin ilk yıl için 2.000 USD/m² olacağı kabul edilmiş, NBD indirgeme oranı %10 alınmıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YAKLAŞIMI (9006 ada 3 parsel ARSA DEĞERİ)				
		(USD)		
		1	2	3
Satılabilir Alan	91.836			
Konut Sayısı	902			
Konut Birim Satış Değeri, USD/m²	1.550			
Konut Ortalama Unite Alanı	91			
Konut Toplam Alanı	81.673			
Dükkanların Sayısı	24			
Dükkanlar Birim Satış Değeri, USD/m²	2.000			
Dükkanlar Ortalama Unite Alanı	423			
Dükkanlar Toplam Alanı	10.163			
Arsa Alanı	50.100			
Konut + Ticaret Satış Gelirleri				
Konut Satış Değeri		140.347	147.365	154.733
Dükkanlar Satış Değeri		846.913	889.259	933.722
Değer Artışı			5,0%	5,0%
Konut Satış Hızı	902	271	361	271
Dükkanlar Satış Hızı	24	7	10	7
Konut Toplam Satış Gelirleri	133.017.752	37.977.945	53.169.123	41.870.684
Dükkanlar Toplam Satış Gelirleri	21.357.460	6.097.776	8.536.886	6.722.798
Toplam Satış Gelirleri	154.375.213	44.075.721	61.706.009	48.593.482
Giderler				
Satış - Pazarlama	%3,5	1.542.650	2.159.710	1.700.772
Toplam Giderler	5.403.132	1.542.650	2.159.710	1.700.772
Brüt Gelir	148.972.080	42.533.071	59.546.299	46.892.711
Geliştirici Karı	25,0%	11.018.930	15.426.502	12.148.371
Geliştirme Maliyeti	66.654.275	42.580.127	24.074.149	
Nakit Akışları		-11.065.986	20.045.648	34.744.340
Net Bugünkü Değer, USD	10,0%	32.610.601		
NBD/Arsa Alanı, USD/m²		651		

Sonuç olarak taşınmazın boş arsa birim değeri İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile ~651 USD/m², toplam boş arsa değeri 32.610.601 USD karşılığı 75.848.997 TL olarak takdir edilmiştir.

PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİNİN TESPİTİ

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi

Parsel üzerinde geliştirilmiş ve tüm yasal izinleri alınmış projenin net bugünkü değerinin tespitinde; parselin boş arsa değerinin tespitinde kullanılan proje geliştirme tablosu ve maliyet analizi tabloları kullanılmış, ancak boş arsa değeri yerine proje değeri hesaplanacağından, %25 geliştirici karı göz önünde bulundurulmaksızın aşağıdaki İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YAKLAŞIMI (9006 ada 3 parsel PROJE DEĞERİ)				
				(USD)
		1	2	3
Satılabilir Alan	91.836			
Konut Sayısı	902			
Konut Birim Satış Değeri, USD/m²	1.550			
Konut Ortalama Unite Alanı	91			
Konut Toplam Alanı	81.673			
Dükkanların Sayısı	24			
Dükkanlar Birim Satış Değeri, USD/m²	2.000			
Dükkanlar Ortalama Unite Alanı	423			
Dükkanlar Toplam Alanı	10.163			
Arsa Alanı	50.100			
Konut + Ticaret Satış Gelirleri				
Konut Satış Değeri		140.347	147.365	154.733
Dükkanlar Satış Değeri		846.913	889.259	933.722
Değer Artışı			5,0%	5,0%
Konut Satış Hızı	902	271	361	271
Dükkanlar Satış Hızı	24	7	10	7
Konut Toplam Satış Gelirleri	133.017.752	37.977.945	53.169.123	41.870.684
Dükkanlar Toplam Satış Gelirleri	21.357.460	6.097.776	8.536.886	6.722.798
Toplam Satış Gelirleri	154.375.213	44.075.721	61.706.009	48.593.482
Giderler				
Satış - Pazarlama	%3,5	1.542.650	2.159.710	1.700.772
Toplam Giderler	5.403.132	1.542.650	2.159.710	1.700.772
Brüt Gelir	148.972.080	42.533.071	59.546.299	46.892.711
Geliştirme Maliyeti	66.654.275	42.580.127	24.074.149	
Nakit Akışları		-47.056	35.472.151	46.892.711
Net Bugünkü Değer, USD	10,0%	64.504.236		
NBD/Arsa Alanı, USD/m²		1.288		

Sonuç olarak projenin net bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile 64.504.236 USD karşılığı 150.030.403 TL olarak takdir edilmiştir.

4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa arz edilmiş veya satılmış gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler araştırılmıştır.

YAKIN ÇEVREDEKİ KONUT PROJELERİ

SİNPAŞ AYDOS COUNTRY SATIŞ OFİSİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış ofisi ile ilgili yapılan görüşmede ön satış fiyatları aşağıdaki alınmıştır:

68,23 m ²	1+1 daire	270.819 TL %10+%5 Lansman indirimi	231,550 TL (3.393 TL/m ²)
71,63 m ²	1+1 daire	291.943 TL %10+%5 Lansman indirimi	249.611 TL (3.485 TL/m ²)
99,69 m ²	2+1 daire	440.568 TL %10+%5 Lansman indirimi	376.686 TL (3.779 TL/m ²)
103,94 m ²	2+1 daire	460.308 TL %10+%5 Lansman indirimi	393.563 TL (3.786 TL/m ²)
116,55 m ²	3+1 daire	523.224 TL %10+%5 Lansman indirimi	447.357 TL (3.838 TL/m ²)
130,87 m ²	3+1 daire	619.941 TL %10+%5 Lansman indirimi	530.050 TL (4.050 TL/m ²)
163,88 m ²	3+1 daire	710.225 TL %10+%5 Lansman indirimi	607.242 TL (3.705 TL/m ²)
208,35 m ²	4+1 daire	1.034.514 TL %10+%5 Lansman indirimi	884.509 TL (4.245 TL/m ²)

RINGS ISTANBUL

Selin Yapı tarafından Sancaktepe'de inşa edilen Rings İstanbul'da bahçeli ve orman manzaralı teraslı evler ile Rings Rezidans'ta yer alan daireler kampanya kapsamında 50 aya kadar sıfır faiz ile satılıyor. Aydos Ormanı eteklerinde yükselen ve yaşamın başladığı Rings İstanbul, 499 ev ve 99 rezidans daireden oluşuyor. Rings Rezidans ise Eylül başında açılan Rings AVM'nin üzerinde yer alıyor. Site içerisindeki yürüyüş ve bisiklet parkurunun yanı sıra sebze ve meyve yetiştirebilen hobi bahçeleri bulunuyor.

Projede 2.el atışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

80 m ²	1+1	tamamlanmış daire	245.000 TL	(3.062 TL/m ²)
80 m ²	1+1	tamamlanmış daire	280.000 TL	(3.500 TL/m ²)
155 m ²	2+1	tamamlanmış daire	465.000 TL	(3.000 TL/m ²)
126 m ²	2+1	tamamlanmış daire	510.000 TL	(4.048 TL/m ²)
140 m ²	2+1	tamamlanmış daire	520.000 TL	(3.714 TL/m ²)
203 m ²	3+1	tamamlanmış daire	625.000 TL	(3.079 TL/m ²)
185 m ²	3+1	tamamlanmış daire	620.000 TL	(3.351 TL/m ²)
217 m ²	2+1	tamamlanmış daire	750.000 TL	(3.456 TL/m ²)

EVORA PARK SAMANDIRA

Teknik Yapı tarafından 20.000 m² arsa üzerinde geliştirilen Evora Park Projesi kapsamında stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon tiplerinde toplam 432 adet daire mevcuttur. Evora Park Samandıra Konutları'nda yer alan dairelerin alanları 37 m² ile 121 m² arasında değişmektedir. Mevcut durumda satış ofisinde hali hazırda satışta olan dairelerin liste fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

37,11 m ²	Stüdyo daireler	140.500 TL – 157.800 TL	(3.786 – 4.352 TL/m ²)
60,75 m ²	1+1 daireler	232.100 TL – 242.100 TL	(3.820 – 3.985 TL/m ²)
92,80 m ² - 95,46 m ²	2+1 daireler	tamamı satılmıştır.	
121,67 m ²	3+1 daireler	tamamı satılmıştır.	

Projede 2.el satışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

38 m ²	1+0	tamamlanmış daire	146.000 TL	(3.842 TL/m ²)
60 m ²	1+1	tamamlanmış daire	203.000 TL	(3.383 TL/m ²)
98 m ²	2+1	tamamlanmış daire	410.000 TL	(4.183 TL/m ²)
122 m ²	3+1	tamamlanmış daire	450.000 TL	(3.688 TL/m ²)

SİNPAŞ EGE BOYU SATIŞ OFİSİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış ofisi ile ilgili yapılan görüşmede ön satış fiyatları aşağıdaki alınmıştır:

B Blok 4.kat	51,08 m ²	1+0 daire Natamam	221.064 TL	(4.328 TL/m ²)
E Blok 4.kat	51,94 m ²	1+0 daire Natamam	222.496 TL	(4.283 TL/m ²)
E Blok 11.kat	52,50 m ²	1+0 daire Natamam	217.405 TL	(4.141 TL/m ²)
F Blok 11.kat	42,18 m ²	1+0 daire Natamam	176.812 TL	(4.192 TL/m ²)
G Blok 10.kat	51,00 m ²	1+0 daire Natamam	207.193 TL	(4.063 TL/m ²)
G Blok 11.kat	51,00 m ²	1+0 daire Natamam	235.227 TL	(4.612 TL/m ²)
G Blok 10.kat	78,07 m ²	1+1 daire Natamam	310.627 TL	(3.979 TL/m ²)
G Blok 11.kat	78,00 m ²	1+1 daire Natamam	319.346 TL	(4.094 TL/m ²)
G Blok 10.kat	78,07 m ²	1+1 daire Dekorasyonlu	349.301 TL	(4.474 TL/m ²)
F Blok 11.kat	117,00 m ²	2+1 daire Natamam	474.713 TL	(4.057 TL/m ²)
G Blok 10.kat	125,11 m ²	2+1 daire Natamam	501.791 TL	(4.011 TL/m ²)
G Blok 11.kat	125,11 m ²	2+1 daire Natamam	498.887 TL	(3.988 TL/m ²)
M Blok 1.kat	154,00 m ²	3+1 daire Natamam	587.885 TL	(3.817 TL/m ²)
A Blok 9.kat	132,00 m ²	3+1 daire Natamam	527.139 TL	(3.993 TL/m ²)
G Blok 1.kat	153,80 m ²	3+1 daire Natamam	605.166 TL	(3.935 TL/m ²)
S Blok Z+1.kat	133,98 m ²	3+1 villa Natamam	678.532 TL	(5.064 TL/m ²)

SİNPAŞ AQUACITY 2010

Tamamlanan projede Kentsel 2.El Ofisi'nden aşağıdaki bilgiler alınmıştır.

Zemin kat	166 m ²	2+1 daire Natamam	490.000 TL-510.000 TL	(3.012 TL/m ²)
5. kat	114 m ²	2+1 daire Natamam	380.000 TL-400.000 TL	(3.421 TL/m ²)
1. kat	159 m ²	3+1 daire Dekorasyonlu	600.000 TL	(3.773 TL/m ²)
2. kat	108 m ²	2+1 daire Natamam	340.000 TL-350.000 TL	(3.194 TL/m ²)
Zemin kat	81 m ²	1+1 daire Natamam	250.000 TL-270.000 TL	(3.210 TL/m ²)
4. kat	56 m ²	1+1 daire Natamam	230.000 TL-240.000 TL	(4.196 TL/m ²)

Projede şahıslardan 2.el satışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

7.kat	70 m ²	1+1 tamamlanmış daire	310.000 TL	(4.429 TL/m ²)
7.kat	108 m ²	2+1 tamamlanmış daire	380.000 TL	(3.519 TL/m ²)
10.kat	103 m ²	2+1 tamamlanmış daire	370.000 TL	(3.592 TL/m ²)
10.kat	135 m ²	2+1 tamamlanmış daire	395.000 TL	(2.926 TL/m ²)
10.kat	216 m ²	4+1 tamamlanmış daire	735.000 TL	(3.403 TL/m ²)
1.kat	105 m ²	2+1 tamamlanmış daire	380.000 TL	(3.619 TL/m ²)
2.kat	70 m ²	1+1 tamamlanmış daire	270.000 TL	(3.857 TL/m ²)
7.kat	70 m ²	1+1 tamamlanmış daire	310.000 TL	(4.429 TL/m ²)
6.kat	98 m ²	2+1 tamamlanmış daire	360.000 TL	(3.673 TL/m ²)
2.kat	108 m ²	2+1 tamamlanmış daire	450.000 TL	(4.167 TL/m ²)

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ PROJESİ

İstanbul Sancaktepe'de hayata geçirilen Sinpaş Köyceğiz Evleri, 38 bin metrekare arazi alanı üzerinde 5 ile 11 katlı 13 blok şeklinde tasarlanmıştır. 1+1'den 4+1'e kadar konut

seçeneklerinden meydana gelen projede toplam 160 konut bulunmaktadır. Organik bir pazarın kurulacağı projede daire sahipleri için yüzme havuzu, fitness center, sauna, buhar odası, yürüyüş yolları, kapalı otopark, spor alanları gibi sosyal donatıları sunuyor. Satış ofisinden alınan lansman öncesi satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

1+1 daireler	310.000 TL – 366.000 TL
2+1 daireler (büyük tip)	625.000 TL – 636.000 TL
3+1 daireler	639.000 TL – 869.000 TL
3+1 daireler (büyük tip)	822.000 TL – 1.260.000 TL
4+1 daireler	885.000 TL – 1.000.000 TL

YAKIN CEVREDEKİ ARSA EMSALLERİ

REALTY WORLD ÖZLEM AKSU GAYRİMENKUL : 0532 561 97 26

Taşınmazın bulunduğu bölgede Ana caddeye 2.parsel konumunda emsal 1,65 Rings İstanbul projesine yakın konumda Konut+Ticaret imarlı toplam alanı 3.260 m² olduğu beyan edilen arsanın 3.250.000.-USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (997.-USD/m²)

Taşınmazın bulunduğu bölgede Ana caddeye 3.parsel konumunda emsal 1,65 Rings İstanbul projesine yakın konumda Konut+Ticaret imarlı toplam alanı 2.235 m² olduğu beyan edilen arsanın 2.200.000.-USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (984.-USD/m²)

Taşınmazın bulunduğu bölgede Ana caddeye 2.parsel konumunda emsal 1,65 Rings İstanbul projesine yakın konumda Konut+Ticaret imarlı toplam alanı 5.500 m² olduğu beyan edilen arsanın 5.500.000.-USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.000.-USD/m²)

GÜVERCİN EMLAK : 0532 261 95 45 – 0262 658 84 94

Taşınmazın bulunduğu bölgede Malkoçoğlu Caddesi üzerinde hmax:4 kat, KAKS 1:00 TAKS 0,40 yapılaşma şartlarında konut imarlı ve toplam alanı 380 m² olduğu beyan edilen arsanın 680.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.789-TL/m²)

TURYAP SANCAKTEPE TEMS. : 0534 402 41 42 – 0216 561 88 68

Taşınmaza 100 metre mesafede 4 kat imarlı toplam alanı 210 m² olduğu beyan edilen konut imarlı arsanın 265.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.262-TL/m²)

YÜCEL YAPI GAYRİMENKUL : 0530 323 91 89 – 0216 561 08 08

Taşınmazın bulunduğu bölgede Malkoçoğlu Caddesi üzerinde, 1016 m² olduğu beyan edilen konut imarlı arsanın 1.250.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.230-TL/m²)

KONAK GAYRİMENKUL : 0533 211 02 44 – 0537 706 69 00

Taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın mevkide 5 dairelik imarı ve toplam alanı 192 m² olduğu beyan edilen arsanın 220.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.146-TL/m²)

BİG HOUSE GAYRİMENKUL : 0532 394 85 63 – 0216 642 12 04

Taşınmaza yakın konumda köşe parselde toplam 6 daire imara uygun, 230 m² olduğu beyan edilen arsanın 285.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.239-TL/m²)

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen proje henüz tamamlanmamış ve projede yaşam başlamamıştır. Parsel üzerinde geliştirilen proje tamamlandığında kira geliri elde edebilecektir.

Kiralık emsal arsalar ise üzerinde nitelikli konut projesi geliştirilmiş ve tüm yasal izinleri alınmış olan değerlendirme konusu taşınmaz için emsal niteliği taşımamaktadır. Bu nedenle Kira Değeri Analizi yapılmamış ve kiralamalara ilişkin veriler kullanılmamıştır.

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen proje için değerlendirme tarihi itibarı ile inşaat mobilizasyon çalışması başlamış (işçi yatakhaneleri, şantiye binaları, kısmi hafriyat çalışmaları) ve Sosyal Tesis Bloğu inşaa edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis bloğunun bir süre satış ofisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir. Sürecin bu aşamasında Maliyet Yöntemi ile sigorta değerinin hesaplanması yanıltıcı olacağından, taşınmazın sigorta değeri hesaplanmamıştır.

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri raporun sonunda ekte (EK-2) sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu 9006 ada 3 parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı yoktur.

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122.622.03 942038-15418 sayılı imar durum yazısına (EK-3) göre, söz konusu parsel, 15.02.2010 t.t.'li, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nın 13.04.2013 tasdik tarihli tadilatında TAKS=0,50, KAKS=1,65, Hmax=6 kat (18,50m) yapılaşma şartları ile "T+K4 Ticaret ve Konut Alanı" imar lejantında kalmakta olup herhangi bir terki bulunmamaktadır.

Sancaktepe Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemeye göre parsel üzerinde geliştirilen proje için gerekli yasal izinlerin alındığı, mimari projesinin onaylanarak yapı ruhsatının verildiği görülmüştür.

Parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak yasal süreç normal seyrinde devam etmekte olup, Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşaat başlanması ve 5 yıl içinde de inşaatın tamamlanması gerekmektedir.

4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin yasal izinler alınmış olup, bu nedenle raporumuzda hem geliştirilmiş projenin net bugünkü değeri hem de taşınmazın boş arazi değeri ayrı ayrı takdir edilmiştir. Projenin net bugünkü değeri; İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile boş arazi değeri ise, emsal karşılaştırma yöntemi ve 2. olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile hesaplanmış, bulunan sonuçlar arasında yapılan uyumlaştırma ile sonuçlar nihai olarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

9006 ada 3 parselin Boş Arazi Değeri	: 76.785.000 TL – 33.013.027 USD
9006 ada 3 parsel Proje Değeri	: 150.030.000 TL – 64.504.063 USD

Parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olması nedeniyle taşınmazın “Proje” değeri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşüdeyiz.

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazın mer’i imar durumuna göre yapılaşma fonksiyonu ticaret + konut fonksiyonu olup bu imar durumuna göre parsel üzerinde proje geliştirilmiş ve geliştirilen projeye ilişkin olarak yasal izinler alınmıştır. Parsel üzerinde geliştirilen ticaret+konut projesinin İstanbul’un gelişme potansiyeli yüksek ve Aydos Ormanları’na komşu konumunda olan bir noktada yer alması ve çevresindeki nitelikli konut projeleri de göz önünde bulundurulduğunda en etkin ve en verimli kullanım seçeneği olabileceği kanısındayız.

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tam hisseye sahip olup, mülkiyet durumunda müşterek ya da bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

Parsel üzerinde geliştirilen proje için yapı ruhsatı alınmış ancak değerlendirme tarihi itibarı ile kat irtifakı kurulmamıştır. Bu nedenle; ana gayrimenkul niteliğindeki taşınmazın tamamına göre değer takdiri yapılmış, toplam değerde herhangi bir bağımsız bölüm paylaşımına gidilmemiştir.

4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Taşınmazın boş arsa değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemle bulunan sonuçlar arasında uyumlaştırma yapılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

Ada/Parsel	Değerleme Yöntemi	Boş Arsa Değeri (USD)	Boş Arsa Değeri (TL)
9006 / 3	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	33.413.590	77.716.668
9006 / 3	İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi	32.610.601	75.848.997
Uyumlaştırılmış Değer		33.013.027	76.785.000

Taşınmazın proje değerinin tespitinde İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır.

Ada/Parsel	Değerleme Yöntemi	Proje Değeri (USD)	Proje Değeri (TL)
9006 / 3	İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi	64.504.236	150.030.403
Uyumlaştırılmış Değer		64.504.063	150.030.000

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri raporun sonunda ekte (EK-2) sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu 9006 ada 3 parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı yoktur.

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122.622.03 942038-15418 sayılı imar durum yazısına (EK-3) göre, söz konusu parsel, 15.02.2010 t.t.'li, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nın 13.04.2013 tasdik tarihli tadilatında TAKS=0,50, KAKS=1,65, Hmax=6 kat (18,50m) yapılaşma şartları ile "T+K4 Ticaret ve Konut Alanı" imar lejantında kalmakta olup herhangi bir terki bulunmamaktadır.

Sancaktepe Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemeye göre parsel üzerinde geliştirilen proje için gerekli yasal izinlerin alındığı, mimari projesinin onaylanarak yapı ruhsatının verildiği görülmüştür.

Parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak yasal süreç normal seyrinde devam etmekte olup, Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşaat başlanması ve 5 yıl içinde de inşaatın tamamlanması gerekmektedir.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamıştır.

Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemelerinde taşınmaz için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır. Parsel üzerinde geliştirilen proje onaylanmış, yapı ruhsatı alınmış ve mevzuat uyarınca gerekli tüm izinler tamamlanmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile inşaat mobilizasyon çalışması başlamış (işçi yatakhaneleri, şantiye binaları, kısmi hafriyat çalışmaları) ve Sosyal Tesis Bloğu inşaa edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis bloğunun bir süre satış ofisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkulün tapu niteliği "Arsa" olup mevcut hali ile de üzerinde geliştirilmiş projeye ilişkin inşaat çalışmaları başlamış arsa niteliğindedir ve tapu niteliği ile uyumludur.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve

kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olması nedeniyle taşınmazın “Proje” değeri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşünderiz.

5.5 Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimizce geçmiş dönemde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın tapu kayıtlarında devir ve tasarruf hakkını kısıtlayıcı yahut GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir kayıt yer almamaktadır. Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gerek proje aşamasında gerekse üzerindeki yasal izinleri alınmış proje tamamlandığında ”SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir. Taşınmazın boş arsa değeri “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılarak belirlenmiş, her iki yöntemle bulunan sonuçların birbirini desteklediği görülmüş ve uyumlaştırma yapılarak nihai değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın proje değeri ise “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” ile takdir edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkulün tapu niteliği “Arsa” olup mevcut hali ile de üzerinde geliştirilmiş projeye ilişkin inşaat çalışmaları başlamış arsa niteliğindedir ve tapu niteliği ile uyumludur.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olması nedeniyle taşınmazın “Proje” değeri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşünderiz.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Sinpaş GYO A.Ş.'nin 01.12.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 parsel sayılı, 50.100,00 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana taşınmazın 29.12.2014 tarihi itibari ile değerinin;

Taşınmazın Arsa değeri (KDV HARİC);

76.785.000.-TL Yetmişaltı milyonyediyüzseksenbeşbin TL
33.013.027.-USD Otuzüç milyonüçbinyirmiyedi USD
27.086.567.-EURO Yirmiyedimilyonseksenaltıbinbeşyüzaltmışyedi EURO

Taşınmaz üzerinde geliştirilen Projenin Net Bugünkü Değeri (KDV HARİC);

150.030.000.-TL Yüzellimilyonotuzbin TL
64.504.063.-USD Altmışdört milyonbeşyüzdörtbinaltmışüç USD
52.924.369.-EURO Elliikimilyondokuzyüzyirmidörtbinüçyüzaltmışdokuz EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 26.12.2014 satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,3259.-TL, 1.-Euro: 2,8348.- TL olarak alınmıştır.)

Görkem ERKAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401087



Engin AKKOÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400244



- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.