

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 9006 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ
AYDOS COUNTRY PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	14.12.2015
RAPOR TARİHİ	15.12.2015
RAPOR NO	SNP- 1510001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	SANCAKTEPE İLÇESİ 9006 ADA 3 PARSELDE YER ALAN AYDOS COUNTRY PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	VEYSEL KARANI MAHALLESİ GÜLHANE CADDESİ CADDESİ NO: 7 (9006 ADA 3 PARSEL) SANCAKTEPE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) 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 - 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 - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6** - Tapular

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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme 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, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerleme 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor 15.12.2015 tarih ve SNP-1510001 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu 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**

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SAMANDIRA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 9006
Parsel No : 3
Alanı (m²) : 50.100
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 16010
Cilt No : 263
Sayfa No : 26321
Tapu Tarihi : 11.09.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde 11.09.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

** Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz Sancaktepe Belediyesi adın kayıtlı durumda 11.09.2013 tarih ve 16010 yevmiye numarası ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescil edilmiştir. Bunun haricinde son üç yıl içerisinde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik gözlemlenmemiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 14.11.2015 tarihinde alınan ve ekte sunulan 1120243-13568 sayı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

9006 ada 3 parsel; 13.04.2013 Tasdik Tarihli Veysel Karanı Mahallesi 8085 ada 14-23 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde TAKS: 0,50, KAKS: 1,65, 6 Kat Ticaret+Konut (T+K4) alanında yer almaktayken, T.C İstanbul 6 İdare Mahkemesi'nin 04.06.2015 tarih 2013/2264 Esas, 2015/1392 nolu kararı ile plan iptal edilmiştir.

Dava konusu inşaatın bulunduğu taşınmaza yönelik mahkemenin iptal kararı sonrası; 8373 ada 4 parselde 12.07.2013 t.t Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı değişikliği ile planlanmış olan Sağlık Tesis Alanı'nın iptal edilerek, yeniden Bölge Parkı fonksiyonuna alınması,24.11.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 15.02.2010 t.t. 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında Askeri Alan olarak planlanmış alanda, yaklaşık 292 ha'lık bu alanın Sağlık Bakanlığına devredilmesine yönelik Sağlık Bakanlığı, Maliye Bakanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında imzalanmış olan protokol kapsamında, bu alan içerisinde yer alan yaklaşık 100.000 m2 yüzölçüme sahip 2843-,285,286,287,288,461 parseller ile 0 ada 1 parselin bir kısmının Sağlık Tesis Alanı foksiyonuna alınması ve mahkeme kararı sonrasında plansız kalmış olan 9006 ada 3 parselin yeniden TAKS: 0,50, KAKS: 1,65, Ayrık Nizam, Ticaret+Konut (T+K4) alanına alınmasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı 18.09.2015 tarih ve 1497 İBB Meclis kararı ile onaylanmış olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan değişiklikleri teklifleri, incelenmek ve karar alınmak üzere 09.10.2015 tarih ve 2015/103 Karar Nolu Sancaktepe Belediyesi Meclis Kararı onayı için, İBB Belediye Meclisine havale olunmuştur."

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Meclisince alınmış 18.09.2015 tarih 1497 sayılı İBB Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi 19.11.2015 tarih 1890 sayılı İBB Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi kabul edilmiştir. (Değerleme konusu taşınmaz için yapı ruhsatları alınmış olması nedeni ile plan onaylanma süreci ile ilgili durumun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.)

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son 3 yıllık imar durumundaki değişiklik kapsamında; 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, 15/02/2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planınının 13.04.2013 Tasdik Tarihli Tadilatı Kapsamında TAKS: 0,50, KAKS: 1,65 Ticaret+Konut (T+K4) alanında yer aldığı görülmüştür. 1/1000 Ölçekli bu plan; İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 04.06.2015 tarih ve 2013/2264 Esas, 2015/1392 no'lu kararı ile iptal edilmiş olup üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 18.09.2015 tarih 2013/13 nolu meclis kararı ile onayı için Büyükşehir Meclisine havale edilmiştir. Yine süreç ile ilgili alınan bilgiye göre Sağlık Bakanlığı tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne karşı açılmış olan İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2013/2194 Esas sayılı dosyasından verilmiş olan 1/1000 Uygulama İmar Planının iptaline ilişkin kararın verilmesi akabinde, davaya neden olan tüm gerekçelerin dava süreci içerisinde teknik olarak mevcut imar planı çerçevesinde ortadan kalkmış olduğunun Sağlık Bakanlığınca tespit edilmesi nedeni ile Sağlık Bakanlığın tarafından davadan feragat edilmiş olup, dosya Danıştay aşamasındadır. Mahkemenin ilgili imar planlarının iptaline ilişkin teknik gerekçelerini ortadan kaldırarak düzenleyecek şekilde Sancaktepe Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 1/1000 Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Nazım İmar Planı çalışmaları başlatılmış ve kamuya duyurulduğu şekli ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisince alınan Eylül 2015 tarihli meclis kararınca 1/5000 Nazım İmar Planı onaylanmıştır. Dolayısıyla İdare Mahkemesince iptaline karar verilmiş olan 1/1000 Uygulama İmar Planı ile ilgili davada da, davacı Sağlık Bakanlığı davadan feragat etmiştir. Her hangi bir ruhsat iptali bulunmamakta olup süreç devam etmektedir. Bilgiler Sancaktepe Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Meclisince alınmış 18.09.2015 tarih 1497 sayılı İBB Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi 19.11.2015 tarih 1890 sayılı İBB Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi kabul edilmiştir.

(Değerleme konusu taşınmaz için yapı ruhsatları alınmış olması nedeni ile plan onaylanma süreci ile ilgili durumun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.)

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Sancaktepe Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır. Ruhsat belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Mimari proje dijital ortamda incelenmiş olup kat irtifakı kurulmamış olmasından ötürü Tapu Sicil Müdürlüğü'nde proje incelemesi yapılmamıştır. Aşağıda yer alan ruhsat tablosunda AE blok (sosyal tesis bloğu) için 2 adet ruhsat belgesi görülmektedir. Bu belgelerden 28.03.2014 tarihli olan yeni yapı için; 27.08.2014 tarihli olan ise şantiye şefi isim değişikliğinden ötürü verilmiştir.

Blok Adı	Blok Tipi	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	1. BLOK	28.03.2014	831489-5922	IVA
B BLOK	1. BLOK	28.03.2014	831492-5923	IVA
C BLOK	1. BLOK	28.03.2014	831495-5924	IVA
D BLOK	1. BLOK	28.03.2014	831503-5926	IVA
E BLOK	1. BLOK	28.03.2014	831505-5927	IVA
F BLOK	1. BLOK	28.03.2014	831513-5929	IVA
G BLOK	2. BLOK	28.03.2014	831517-5931	IVA
H BLOK	2. BLOK	28.03.2014	831519-5932	IVA
I BLOK	2. BLOK	28.03.2014	831520-5933	IVA
J BLOK	2. BLOK	28.03.2014	831524-5934	IVA
K BLOK	2. BLOK	28.03.2014	831528-5935	IVA
L BLOK	3. BLOK	28.03.2014	831529-5936	IVA
M BLOK	3. BLOK	28.03.2014	831533-5938	IVA
N BLOK	3. BLOK	28.03.2014	831535-5939	IVA
O BLOK	3. BLOK	28.03.2014	831538-5940	IVA
P BLOK	3. BLOK	28.03.2014	831540-5941	IVA
R BLOK	4. BLOK	28.03.2014	831544-5942	IVA
S BLOK	4. BLOK	28.03.2014	831547-5943	IVA
T BLOK	4. BLOK	28.03.2014	831552-5944	IVA
U BLOK	4. BLOK	28.03.2014	831553-5945	IVA
V BLOK	5. BLOK	28.03.2014	831555-5946	IVA
Y BLOK	5. BLOK	28.03.2014	831558-5947	IVA
Z BLOK	5. BLOK	28.03.2014	831580-5950	IVA

AA BLOK	5. BLOK	28.03.2014	831582-5951	IVA
AB BLOK	6. BLOK	28.03.2014	831584-5953	IVA
AC BLOK	6. BLOK	28.03.2014	831589-5954	IVA
AD BLOK	6. BLOK	28.03.2014	831591-5955	IVA
AE BLOK	SOSYAL TESİS	28.03.2014	831594-5956	IIIB
AE BLOK	SOSYAL TESİS	27.08.2014	911788-13143	IIIB
AF BLOK	OTOPARK 1	28.03.2014	831595-5957	IIIA
AG BLOK	OTOPARK	28.03.2014	831597-5958	IIIA

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A BLOK	88	4.732,27	19,36	3.281,74	8.033,37
B BLOK	52	2.951,18	1.824,40	1.396,23	6.171,81
C BLOK	25	2.635,41	1.246,90	1.487,47	5.369,78
D BLOK	19	1.935,47	983,90	1.606,99	4.526,36
E BLOK	22	2.285,44	993,90	1.668,73	4.948,07
F BLOK	95	5.450,00	1.112,60	2.646,89	9.209,49
G BLOK	89	5.338,42	919,04	2.722,06	8.979,52
H BLOK	22	2.463,25	960,20	1.681,73	5.105,18
I BLOK	25	2.648,32	961,20	1.752,47	5.361,99
J BLOK	51	3.109,25	1.141,46	1.749,23	5.999,94
K BLOK	39	4.638,16		1.790,76	6.428,92
L BLOK	39	4.638,16		1.816,60	6.454,76
M BLOK	38	4.013,22		2.279,04	6.292,26
N BLOK	20	1.943,19		1.381,70	3.324,89
O BLOK	17	1.949,60		1.198,04	3.147,64
P BLOK	39	4.638,16		1.816,58	6.454,74
R BLOK	24	2.165,28		1.374,35	3.539,63
S BLOK	17	1.798,28		1.119,92	2.918,20
T BLOK	28	2.781,04		1.961,39	4.742,43
U BLOK	17	1.949,60		1.198,04	3.147,64
V BLOK	17	1.949,60		1.198,04	3.147,64
Y BLOK	24	2.426,96		1.922,27	4.349,23
Z BLOK	17	1.925,04		993,16	2.918,20
AA BLOK	28	2.528,35		1.452,31	3.980,66
AB BLOK	17	2.171,72		1.329,88	3.501,60
AC BLOK	18	1.969,46		1.503,06	3.472,52
AD BLOK	39	4.638,16		1.816,60	6.454,76
AE BLOK				2.471,91	2.471,91
AF BLOK				15.803,38	15.803,38
AG BLOK				15.803,38	15.803,38
TOPLAM	926	81.672,99	10.162,96	80.223,95	172.059,90

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 20 olarak belirlenmiştir. Bazı bloklar kaba inşaat aşamasında iken bazı bloklarda dış cephe ve ortak alanlarda ince işçilik başlamış durumdadır. Projede peyzaj alanı olarak görünen bazı kısımlarda santiye binaları için prefabrik yapılar yer almaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim görevini Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş. Firması sürdürmektedir. Bu bilgi ruhsat belgelerinden alınmıştır. Yetkilisi Mücahit Burak Düzgün'dür.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 9006 ada 3 parselde yer alan 50.100 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Sinpaş Aydos Country Projesidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda yer alan Rings İstanbul projesi ve Aydos Ormanı nirengi noktaları olarak gösterilebilir. Yakın çevrede konut yerleşim birimleri, kısmen ticari birimler, orman arazileri yer almaktadır.

Proje Sancaktepe İlçesi'nde Veysel Karani Mahallesi'nde yer almaktadır. Otoban ve bağlantı yollarına ulaşımı rahat durumdadır. Bölge genel itibarı ile orta gelir grubuna hitap etmektedir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

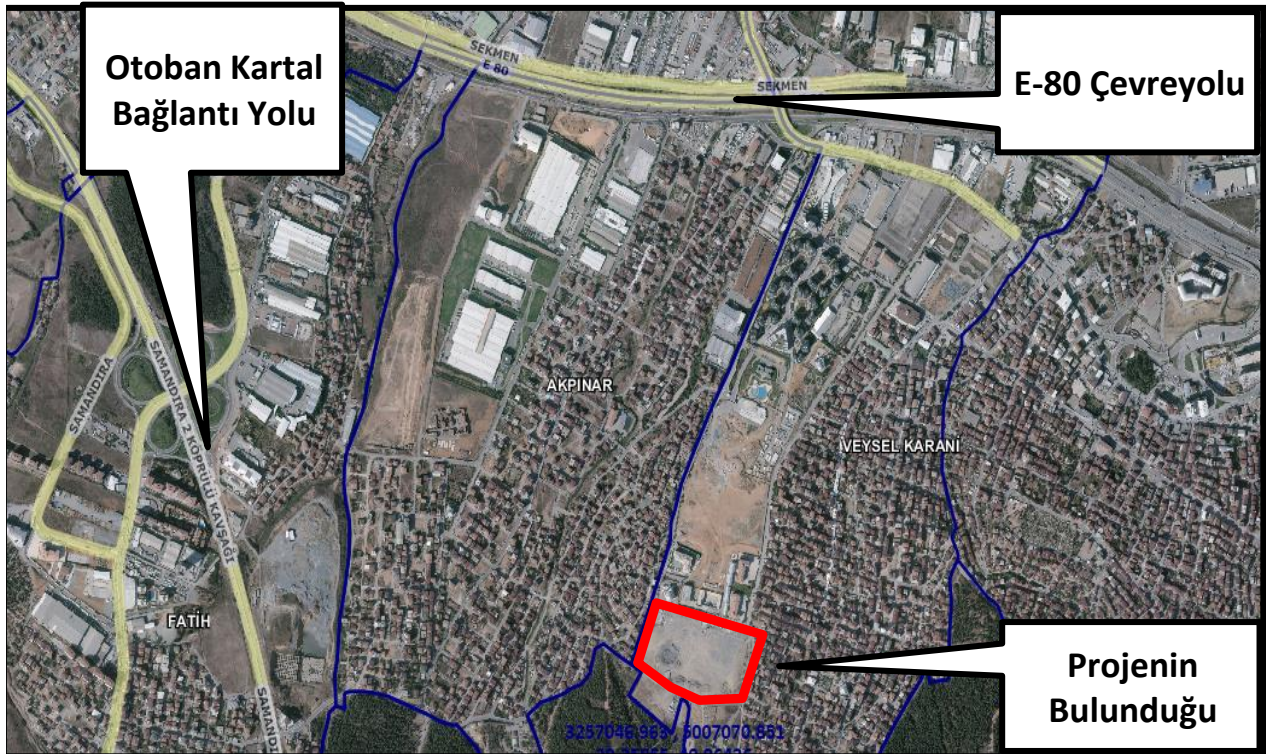
Taşınmaza E-80 çevreyolu kullanılarak Kartal-Samandıra sapağından içeri girilerek yan yollar ve bağlantı yolları kullanılarak Kanuni Caddesi, Zaloğlu Rüstem Caddesi, Gülhane Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir.

Rings AVM, Rings İstanbul projesi ve Eriklipınar Camisi nirengi noktaları olarak gösterilebilir. Toplu taşıma alternatiflerinden İ.E.T.T otobüs hatları ve Sancaktepe-Sultanbeyli arasında çalışan minibüs hatları vasıtası ile projenin yakınına kadar ulaşılabilir.

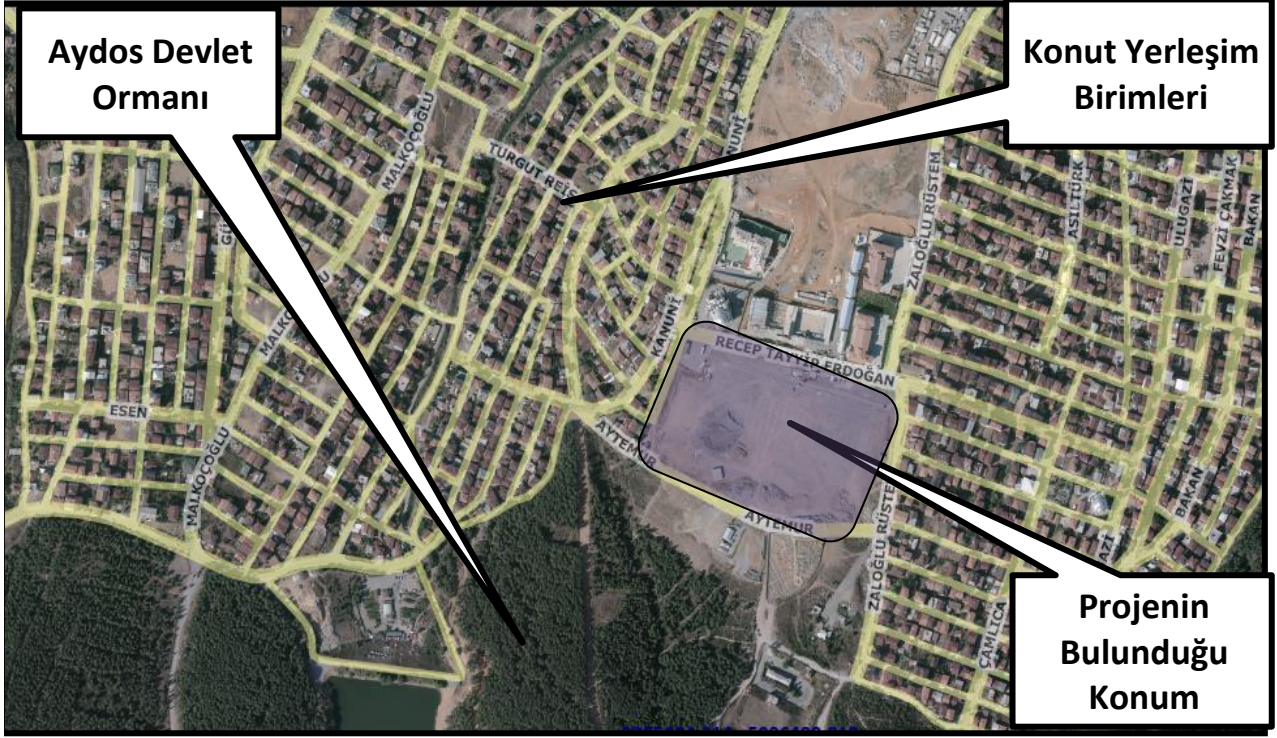
SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM



PARSELİN MEVKİİ



PARSELİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	9006	3	50.100,00 m ²	Arsa	Karapınar	G22A05C1C-2D

Yol Tarifi

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Koordinat İndir](#)



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu proje 50.100 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Aydos Country isimli bir proje inşa edilmektedir. Aydos Country Projesinde 27 adet konut bloğu ve 1 adet sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 902 adet konut birimi ve 24 adet ticari birim olmak üzere toplam 926 adet ünite bulunmaktadır. Ticari birimler A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J blokta konumlanmışlardır. Aydos Country Projesinde Ruhsattaki konut + ticaret alanları toplam 91.835,95 m² ve ortak alanlar 80.223,95 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 172.059,90 m² alanlıdır. Mevcut inşaat görülmüştür.

Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z-AA-AB-AC ve AD blokları olarak tanımlanmıştır.

Projede bodrum katlar otopark olarak tanımlıdır.

A Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 86 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

B Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. 47 adet konut ve 5 adet ticari birim tanımlıdır.

C Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 23 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

D Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

E Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 20 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

F Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 13 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 93 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

G Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 86 adet daire ve 3 adet ticari birim tanımlıdır.

H Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 20 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

I Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 23 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

J Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 49 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

K Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

L Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

M Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 38 adet daire tanımlıdır.

N Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 20 adet daire tanımlıdır.

O Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

P Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

R Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 24 adet daire tanımlıdır.

S Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

T Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 28 adet daire tanımlıdır.

U Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

V Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

Y Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 24 adet daire tanımlıdır.

Z Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

AA Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 28 adet daire tanımlıdır.

AB Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

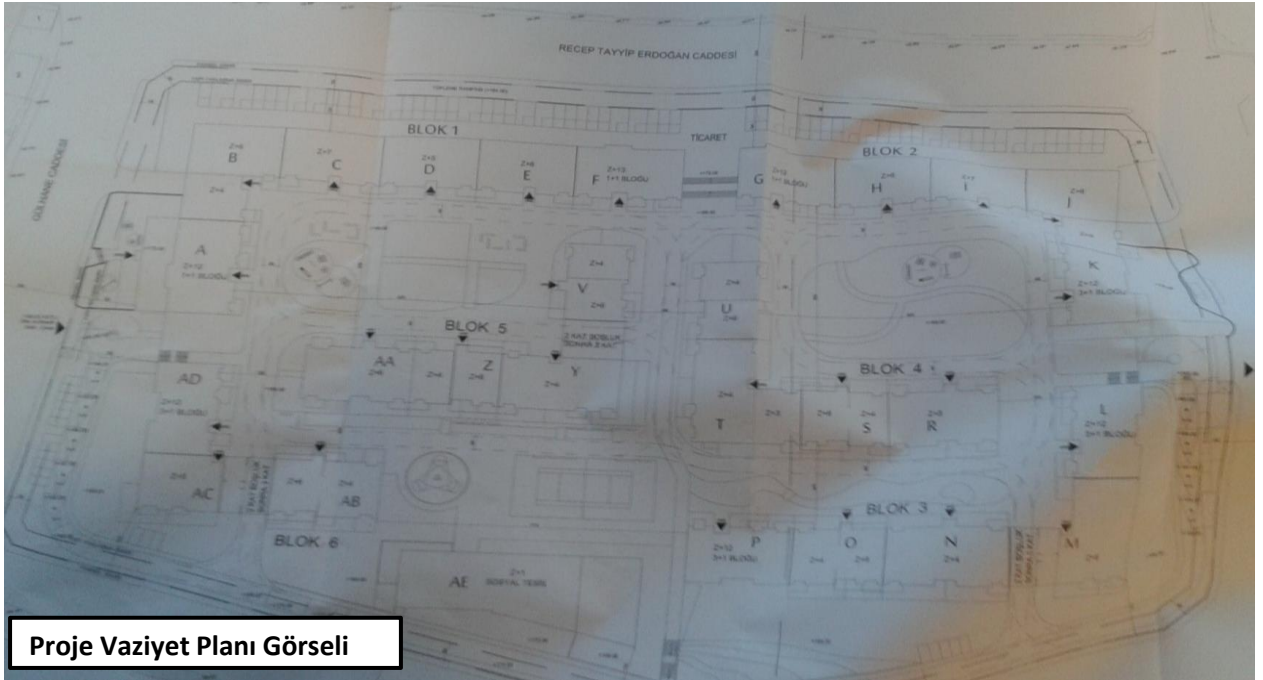
AC Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 18 adet daire tanımlıdır.

AD Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

AE Blok: Sosyal tesis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olarak tasarlanmıştır. Ruhsat inşaat alanı 2.471,91 m² dir.

AF Blok: Otopark bloğu olarak tanımlıdır. 0 kotunun altında 2 katlı olarak tanımlıdır. Toplam ruhsat inşaat alanı 15.803,38 m² dir.

AG Blok: Otopark bloğu olarak tanımlıdır. 0 kotunun altında 2 katlı olarak tanımlıdır. Toplam ruhsat inşaat alanı 15.803,38 m² dir.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî 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 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

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

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

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde 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 gidüş 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 seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme 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 ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Proje TEM otoyoluna yaklaşık 3 km mesafede yer almaktadır.
- * Samandıra, Sarıgazi ve Sancaktepe Merkeze yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Proje kent merkezine uzak konumdadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - 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

Aydos Country Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* Açık Artırma İlanı

Tel İstanbul Anadolu Satış Memurluğu

Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 1785 parsel numaralı taşınmaz açık artırma usulu ile satışa çıkarılmıştır. Taşınmazın brüt parsel alanı 33.248,09 olup kısmen Taks:0.50 Kaks:1 H:15.50m. olan konut + ticaret alanında; kısmen Taks:0.25 H:12.50m. olan ticaret alanında kısmen ise yol ve kamulaştırma alanında yer almaktadır. Kartal otoban kavşak bağlantısına çok yakın bir konumda yer aldığı bilgisi alınmıştır. Terk miktarı hakkında bilgi edinilememiştir. 34.646.300 TL muhayyen bedelle satışa sunulmuştur. İlk satış tarihi 04.01.2016; 2. satış tarihi 29.01.2016 dır. Arsanın konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü bir konumda yer aldığı düşünülmekle birlikte yapılaşma koşulları daha düşüktür. Aynı zamanda parsel brüt parsel niteliğindedir.

SATILIK	33248	.-M ²	34.646.300	.-TL	1.042,05	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	----------	---------------------

* Yükselsu İnşaat Emlak

Tel 0532 724 61 73

34000 m² brüt 24.000 m² net alanını bulduğu ifade edilen parsel Samandıra'da Osmangazi Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Kaks:1.20 olan konut + ticaret alanı içerisinde kaldığı belirtilmiştir. Konum olarak daha iyi bir noktada olduğu düşünülmekte olup piyasa ortalamalarının üstünde bir bedelle satılık olduğu düşünülmektedir. USD bazında istenen rakam 23.000.000 \$ dır.

SATILIK	24000	.-M ²	66.000.000	.-TL	2.750,00	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	----------	---------------------

* Sancaktepe Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0533 577 59 56

Emsal arsa Samandıra merkezinde 1.340 m² yüzölçümü ile pazarlanmaktadır. Kaks:1.30 H:15.50m. konut alanı içerisinde yer almaktadır. 20 dairelik bir proje geliştirilebileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1340	.-M ²	2.600.000	.-TL	1.940,30	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	----------	---------------------

*** Hanedan Emlak**

Tel 0532 262 72 43

Abdurrahmangazi Mahallesi'nde kısmen sanayi tesislerinin olduğu kısmen konut birimlerinin olduğu bir konumda yer alan emsal arsa 21.000 m² yüzölçümlüdür. Taks:0.40 Kaks:1.10 olduğu bilgisi alınmıştır. Konut lejantı içerisinde yer almaktadır. USD bazında 16.000.000 USD istenmektedir. Çok küçük miktarda terkleri bulunduğu belirtilmiştir. Değerleme konusu projeye göre gerek konum gerekse yapılaşma koşulları açısından negatif özellikte olduğu piyasa koşullarının üstünde bir bedelle satılık olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	21000	.-M ²	46.400.000	.-TL	2.209,52	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	----------	---------------------

Satılık Konut Emsaller

*** Sinpaş Aydos Country Satış Ofisi**

Tel 444 1 440

Hali hazırda projenin konut birimlerinin % 50 sinden fazlasının satıldığı bilgisi alınmıştır. 1+1 tipte daireler 288.650-332.850 TL aralığında satışta olup 68.07-70.62 m² metrajlarla pazarlanmaktadır. 2+1 daireler 469.650-499.850 TL aralığında satışta olup 99.58-103.84 m² pazarlanan kullanım alanıdır. 3+1 daireler 120.10-130.67-159.73 m² lik metrajlarla satışta olup değer aralığı 566.250-702.900 TL dir. 4+1 tipte daireler 206.18-208.21 m² hacminde olup 1.211.615-1.332.300 TL değer aralığında pazarlanmaktadır.



1+1	68	288.000	4.235
1+1	70	332.000	4.743
2+1	99	470.000	4.747
2+1	103	500.000	4.854
3+1	120	566.000	4.717
3+1	160	702.000	4.388
4+1	208	1.100.000	5.288

Ortalama 4.780

Rings İstanbul Projesi

60 m²'den 220 m²'ye değişen 1+0 ve 4+2 arasında, stüdyo, dubleks, bahçeli ya da teraslı daire seçenekleri bulunan sitede yaşam başlamıştır.



1+0	60	245.000	4.083
1+0	61	240.000	3.934
3+1	197	665.000	3.376
4+2	165	925.000	5.606
5+2	220	1.100.000	5.000
Ortalama			4.516

Sinpaş Lagün Projesi

Ağırlıklı olarak düşük katlı villa tipinde yerleşim birimlerinden oluşmaktadır. Bahçe payları, peyzaj alanı diğer projelere göre daha elverişli olup doluluk oranı yüksek bir proje olarak bilinmektedir.



4+1	233	1.395.000	5.987
3+1	209	910.000	4.354
4+1	256	990.000	3.867
Ortalama			4.721

Ege Boyu Projesi

70 m²'den 204 m²'ye değişen 1+1 ve 4+1 arasında, stüdyo, dubleks, bahçeli ya da teraslı daire seçenekleri bulunan sitede yaşam başlamıştır.



1+1	66	335.000	5.076
1+0	50	200.000	4.000
1+1	55	245.000	4.455
2+1	125	500.000	4.000
Ortalama			4.324

*** Remax Center**

Tel 0530 522 82 82

Taşınmaz Samandıra Fatih Mahallesi'nde yer alan FB tesislerine komşu Evora Park Evleri'nde yer almaktadır. 3+1 planlıdır. Bahçe kat daire 120 m² olarak pazarlanmaktadır. 2 yıllık bir projede yer almaktadır.

SATILIK	120	.-M ²	460.000	.-TL	3.833,33	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** Remax Center**

Tel 0530 522 82 82

Evora Park projesinde yer alan daire 10. katta konumlanmıştır. 1+1 planlı durumdadır.

SATILIK	65	.-M ²	255.000	.-TL	3.923,08	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** Next Gayrimenkul**

Tel 0536 772 87 50

Emsal taşınmaz Sinpaş Lagün'e komşu konumda yer alan Sinpaş Kelebekia projesinde yer almaktadır. Emsal daire 1+1 tiptedir. 5 katlı bir blokta 3. katta yer almaktadır. Proje 440 konuttan oluşmaktadır. Benzer sosyal donatılışara sahiptir. 47.000 m² arsa üzerinde 4.000 m² biyolojik gölet etrafında tasarlanmıştır.

SATILIK	72	.-M ²	270.000	.-TL	3.750,00	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** Remax Promise**

Tel 0537 526 68 92

Mahal Ada Sancaktepe projesinde yer alan taşınmaz 2+1 planlı olup 107 m² olarak pazarlanmaktadır. Proje otobanın kuzey kısmında Osmangazi Mahallesi'nde yer almaktadır.

SATILIK	107	.-M ²	298.000	.-TL	2.785,05	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

Satılık Ticari Emsaller*** Kentsel Hizmetler**

Tel 0507 540 40 44

Ege Boyu projesinde yer alan ticari ünite 2 bölümden oluşmaktadır. 66 m² pazarlanan alanıdır.

SATILIK	66	.-M ²	350.000	.-TL	5.303,03	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** Yücel Yapı Gayrimenkul**

Tel 0530 323 91 89

Taşınmaz Akpınar Mahallesi'nde ana cadde üzerinde yer almaktadır. Proje içerisinde yer almamaktadır. 2 bölümden oluştuğu bodrum kat ve zemin katın 55'er m² den oluştuğu bilgisi alınmıştır. Yeni bir binada yer almaktadır.

SATILIK	110	.-M ²	430.000	.-TL	3.909,09	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** ABM Gayrimenkul**

Tel 0507 870 35 16

Taşınmaz Sinpaş Köyceğiz ve Sinpaş Lagün, Egeboyu projelerine yakın bir konumda yer almaktadır. 80 m² olarak pazarlanmaktadır. Yeni bir binada yer almaktadır. Proje içerisinde yer almamaktadır. Apartman tipinde bir binanın zemin katında konumlanmıştır.

SATILIK	80	.-M ²	290.000	.-TL	3.625,00	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	----------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde 1. arsa emsali ihale usulü ile satışadır. Brüt parsel niteliğinde olan taşınmazın m² birim satış değeri 1.042 TL/m² dir. Diğer emsal arsa nitelikli taşınmazlar 1.500-2500 TL/m² bedellerle satışadır. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevkii konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 1.800-TL olarak takdir edilmiştir.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 4.300-4.700 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 3.506 TL/m² takdir edilmiştir. Ticari emsaller ise değerlendirildiğinde 1. emsal ege boyu projesinde yer almakta olup diğer 2. ve 3. emsaller projelere yakın merkezi konumlarda ana cadde üzerinde yer alan yeni binalardan elde edilmiştir. Ege boyu projesinde satılık olan taşınmazın m² birim değeri 5.303 TL olup 2. ve 3. emsaller bu emsale göre daha düşük birim değerlere sahiptirler. . Proje kapsamında ortalama ticari birim m² değeri olarak 5.000 TL/m² takdir edilmiştir.

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

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İhale Usulu Satış	Sancaktepe Gayrimenkul	Hanedan Emlak
SATIŞ FİYATI		34.646.300	2.600.000	46.400.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	50.100	33.248 1.042	1.340 1.940	21.000 2.210
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E=1,65	E=1	E=1,30	E=1
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	KON+TİC.			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		20%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.800	1.250	1.940	2.210

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Rings İstanbul	Sinpaş Lagün	Ege Boyu
SATIŞ FİYATI		665.000	990.000	200.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	197	256	50
BİRİM M ² DEĞERİ		3.376	3.867	4.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KON+ TİC			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-4%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-4%	-5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.700	3.227	3.674	4.200

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARİ BİRİMLER İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Ege Boyu Projesi	Yücel Yapı Gayrimenkul	ABM Gayrimenkul
SATIŞ FİYATI		350.000	430.000	290.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	66	110	80
BİRİM M ² DEĞERİ		5.303	3.909	3.625
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KON+ TİC.			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-9%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-9%	35%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.000	4.826	5.277	4.894

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
9006	3	50.100,00	1.800	90.180.000,00	30.362.614,05
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				90.180.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				30.362.614,05	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilen emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.800 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

A BLOK	750	.-TL/M ²	X	8.033,37	M ²	=	6.025.028	.-TL	
B BLOK	750	.-TL/M ²	X	6.171,81	M ²	=	4.628.858	.-TL	
C BLOK	750	.-TL/M ²	X	5.369,78	M ²	=	4.027.335	.-TL	
D BLOK	750	.-TL/M ²	X	4.526,36	M ²	=	3.394.770	.-TL	
E BLOK	750	.-TL/M ²	X	4.948,07	M ²	=	3.711.053	.-TL	
F BLOK	750	.-TL/M ²	X	9.209,49	M ²	=	6.907.118	.-TL	
G BLOK	750	.-TL/M ²	X	8.979,52	M ²	=	6.734.640	.-TL	
H BLOK	750	.-TL/M ²	X	5.105,18	M ²	=	3.828.885	.-TL	
I BLOK	750	.-TL/M ²	X	5.361,99	M ²	=	4.021.493	.-TL	
J BLOK	750	.-TL/M ²	X	5.999,94	M ²	=	4.499.955	.-TL	
K BLOK	750	.-TL/M ²	X	6.428,92	M ²	=	4.821.690	.-TL	
L BLOK	750	.-TL/M ²	X	6.454,76	M ²	=	4.841.070	.-TL	
M BLOK	750	.-TL/M ²	X	6.292,26	M ²	=	4.719.195	.-TL	
N BLOK	750	.-TL/M ²	X	3.324,89	M ²	=	2.493.668	.-TL	
O BLOK	750	.-TL/M ²	X	3.147,64	M ²	=	2.360.730	.-TL	
P BLOK	750	.-TL/M ²	X	6.454,74	M ²	=	4.841.055	.-TL	
R BLOK	750	.-TL/M ²	X	3.539,63	M ²	=	2.654.723	.-TL	
S BLOK	750	.-TL/M ²	X	2.918,20	M ²	=	2.188.650	.-TL	
T BLOK	750	.-TL/M ²	X	4.742,43	M ²	=	3.556.823	.-TL	
U BLOK	750	.-TL/M ²	X	3.147,64	M ²	=	2.360.730	.-TL	
V BLOK	750	.-TL/M ²	X	3.147,64	M ²	=	2.360.730	.-TL	
Y BLOK	750	.-TL/M ²	X	4.349,23	M ²	=	3.261.923	.-TL	
Z BLOK	750	.-TL/M ²	X	2.918,20	M ²	=	2.188.650	.-TL	
AA BLOK	750	.-TL/M ²	X	3.980,66	M ²	=	2.985.495	.-TL	
AB BLOK	750	.-TL/M ²	X	3.501,60	M ²	=	2.626.200	.-TL	
AC BLOK	750	.-TL/M ²	X	3.472,52	M ²	=	2.604.390	.-TL	
AD BLOK	750	.-TL/M ²	X	6.454,76	M ²	=	4.841.070	.-TL	
AE BLOK	700	.-TL/M ²	X	2.471,91	M ²	=	1.730.337	.-TL	
AF BLOK	590	.-TL/M ²	X	15.803,38	M ²	=	9.323.994	.-TL	
AG BLOK	590	.-TL/M ²	X	15.803,38	M ²	=	9.323.994	.-TL	
9006 ada 3 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	123.864.248	.-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı							=	20%	
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ							=	24.772.850	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, N, O, P, R, S, T, U, V, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. Proje tamamlanma oranı kabulü için tarafımıza Sinpaş GYO A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık **% 20** seviyesi esas olarak alınmıştır. Bu inşaat seviyesine karşılık gelen inşaat maliyeti değeri **24.772.850 TL** dir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	123.864.248	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	24.772.850	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	20%	
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	20%	

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD)	=	365.175.363	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	123.864.248	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	90.180.000	.-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	151.131.115	.-TL

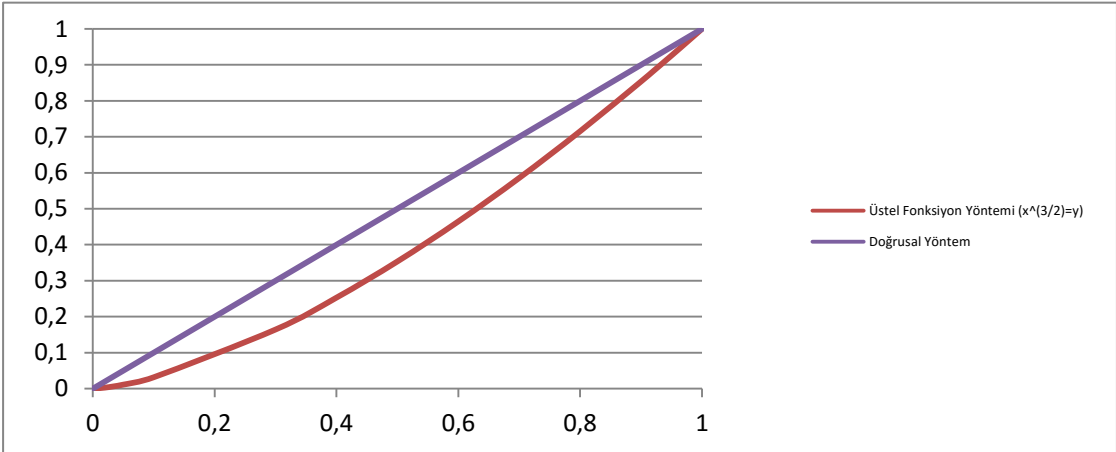
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3,5/2,5)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 20,00%
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 10,51%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 151.131.115 .-TL
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 10,51%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	15.878.003 .-TL
---	------------------------

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 90.180.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 24.772.850 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 15.878.003 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) =	130.830.000 .-TL
---	-------------------------

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 44.049.022 .-USD

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	130.830.000,00
--	----------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

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 oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek 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 ayarlamaların 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.

Söz konusu projenin yapım aşamasında olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,5 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 8 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,5 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 10,5 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %10,5 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Aydos Country Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas alanı 101.019 m² olarak hesaplanmıştır. Ruhsatlandırılmış bloklara göre toplam konut ruhsat alanı 81.673 m² ; toplam ticari ünite alanı ise 10.163 m² dir. Projenin toplam inşaat alanı ise 172.059,90 m² dir. Projelerde reel satılabilir alanların ruhsat alanlarında belirtilmiş olan net alanlardan daha fazla olduğu öngörüsünden hareketle net ruhsat alanlarının (konut-ticaret alanları) % 10 fazlası satılabilir alan olarak kabul edilmiştir. Bu kabulde konut satılabilir alanı 89.840 m²; ticari birim satılabilir alanı ise 11.179 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam satılabilir alan olan 101.019 m² ise toplam inşaat alanının % 58 ine denk gelmektedir. Bu tip projelerde satılabilir alan-toplam inşaat alanı oranının % 60 seviyelerinde olduğu bilinmektedir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde % 35' inin , 2.dönemde %35' inin 3.dönemde ise %30' unun satışlarının gerçekleşeceği, ticari ünitelerde ise varsayılmıştır. 1.dönemde % 10' unun , 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Net bugünkü değere ulaşılırken indirgeme oranı % 10,5 olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.700.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI (AYDOS COUNTRY PROJESİ)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	89.840,00				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	11.179,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	101.019,00				
					TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		31.444	31.444	26.952	89.840
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		3.700	4.255	4.893	
Satış Geliri (Konut)		116.342.800	133.794.220	131.882.874	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		3.913	3.913	3.354	11.179
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		5.000	5.750	6.613	
Satış Geliri (Dükkan)		19.563.250	22.497.738	22.176.341	
Satış Gelirleri (Toplam)	365.175.363 TL	135.906.050 TL	156.291.958 TL	154.059.215 TL	446.257.223 TL
Nakit Akım		135.906.050 TL	156.291.958 TL	154.059.215 TL	446.257.223 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	368.464.830 TL	365.175.363 TL	361.934.712 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 365.175.363 TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	365.175.363 .-TL
---	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	365.175.363	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	127.811.377	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	43.032.685	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	102.249.102	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	102.249.102	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	24.772.850	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	15.878.003	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	142.900.000	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =	48.112.858	.-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 9006 ada 3 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	365.175.362,54
---	-----------------------

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	130.830.000,00
---	-----------------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	142.900.000,00
---	-----------------------

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan 9006 Ada 3 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

6.5.6 - 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 ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

15.12.2015 tarihli toplam değeri için ;

130.830.000 .-TL

(Yüz Otuz Milyon Sekiz Yüz Otuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

154.379.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE İLÇESİ 9006 ADA 6 PARSELDE YER ALAN AYDOS COUNTRY PROJESİ'NİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
130.830.000	44.049.022	39.973.724	154.379.400
SANCAKTEPE İLÇESİ 9006 ADA 6 PARSELDE YER ALAN AYDOS COUNTRY PROJESİ'NİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
365.175.363	122.950.528	111.575.472	430.906.928

1 USD = 2,9701 .-TL 15.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

1 EURO = 3,2729 .-TL 15.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

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 Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.