

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

**İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ
ANADOLUHİSARI (GÖZTEPE) MAHALLESİ
37 ADA 76 PARSELDE YER ALAN TAŞINMAZ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.03.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.03.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	11.04.2017
RAPOR TARİHİ	13.04.2017
RAPOR NO	SNP-1703001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BEYKOZ İLÇESİ ANADOLUHİSARI MAHALLESİ 37 ADA 76 PARSELDE YER ALAN TAŞINMAZ
DEĞERLEME ADRESİ	GÖZTEPE MAHALLESİ GÜLBAHÇE SOKAK 37 ADA 76 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Sorumlu Degerleme 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 - Mülkiyet Listesi**
- Ek -2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar- Resmi Belgeler**
- Ek -3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek -4 - İmar durum yazısı(kopya) - Diğer Yazışmalar**
- Ek -5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**
- Ek -6 - Tapu Sureti**
- Ek 7 - Yüzölçümü Tespiti Bilirkişi Raporu**
- Ek 8 - Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi**

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 sonuşlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteştirilmiştir.
- * 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 hiş kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 13.04.2017 tarih ve SNP-1703001 numaralı rapor 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

37 ADA 76 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEYKOZ
Bucağı	:
Mahallesi	: ANADOLU HİSARI
Mevkii	: BENT YOLU
Pafta No	:
Ada No	: 37
Parsel No	: 76
Alanı	: 98.966,52 m ²
Vasfı	: BOSTAN
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: EKTEDİR.
Cilt No	: 40
Sayfa No	: 3899
Tapu Tarihi	: 08.10.2015-26.11.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Beykoz Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan 17.10.2016 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Aşağıda takyidat bilgileri yer almaktadır.

Beyanlar: (Beyanlar taşınmazın tamamı üzerindedir.)

* **Yüzölçümü hatalıdır.** 09.05.2005 tarih 2457 yevmiye (Bu beyan taşınmazın yüzölçümü hesaplanırken kadastral bir hata yapıldığını belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Tapu Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre kadastro bilirkişisi tarafından hesaplanan fiili yüzölçümünün 93.761,91 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesinde 2015/122 sayılı dava devam etmekte olup 25.02.2016 tarihli bilirkişi raporuna göre taşınmazın yüzölçümü 93.761,91 m² olarak tespit edilmiştir. Söz konusu bilirkişi raporu ekte sunulmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem ile ilgili çok fazla hissedarın bulunması, kütüklerin mabadının çok olması ve görevli memurun tüm kütükleri çıkartmaması nedeniyle inceleme yapılamamıştır. 11.11.2015 tarihli takbis belgesinden edinilen bilgilere istinaden Havla Topçu, Osman Topçu, Hasan Ekinci, Esmâ Uysal hisselerinde 14.09.2015 tarih ve 9532 yevmiye numarası ile satış sureti ile pay temlik yapılmıştır. Şemsi Kabalak hissesinde ise aynı tarih ve yevmiye numarası ile satış sureti ile pay temlik ve birleştirme yapılmıştır. Aynı zamanda tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sonucu 08.10.2015 tarih ve 10260 yevmiye numarası ile değerlendirme konusu hisse maliki Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescil edilmiştir. Aynı zamanda 08.10.2015 tarih ve 10288 yevmiye numarası ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına satış ve satış ve birleştirme işlemleri yapılmıştır.Son işlem 26.11.2015 tarihinde yapılmış olup tüm hisselerin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescil edilmiş olduğu görülmüştür. 26.11.2015 tarihi itibari ile parselin tüm hisseleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescil edilmiş olup hisselerin farklı zamanlarda alınmış olması ve alınan hisseler üzerinde takyidatların bulunması nedeni ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescil edilen hisseler, tapu kaydında alınma tarihlerine göre belirtilmişlerdir.

01.03.2016 tarihinde taşınmazın cins tahsisi değişmiş olup yapılı iken yapısız hale gelmesi sebebi ile taşınmazın niteliği "KARGİR EV AHIRI OLAN BOSTAN" iken "BOSTAN" olarak değiştirilmiştir.

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

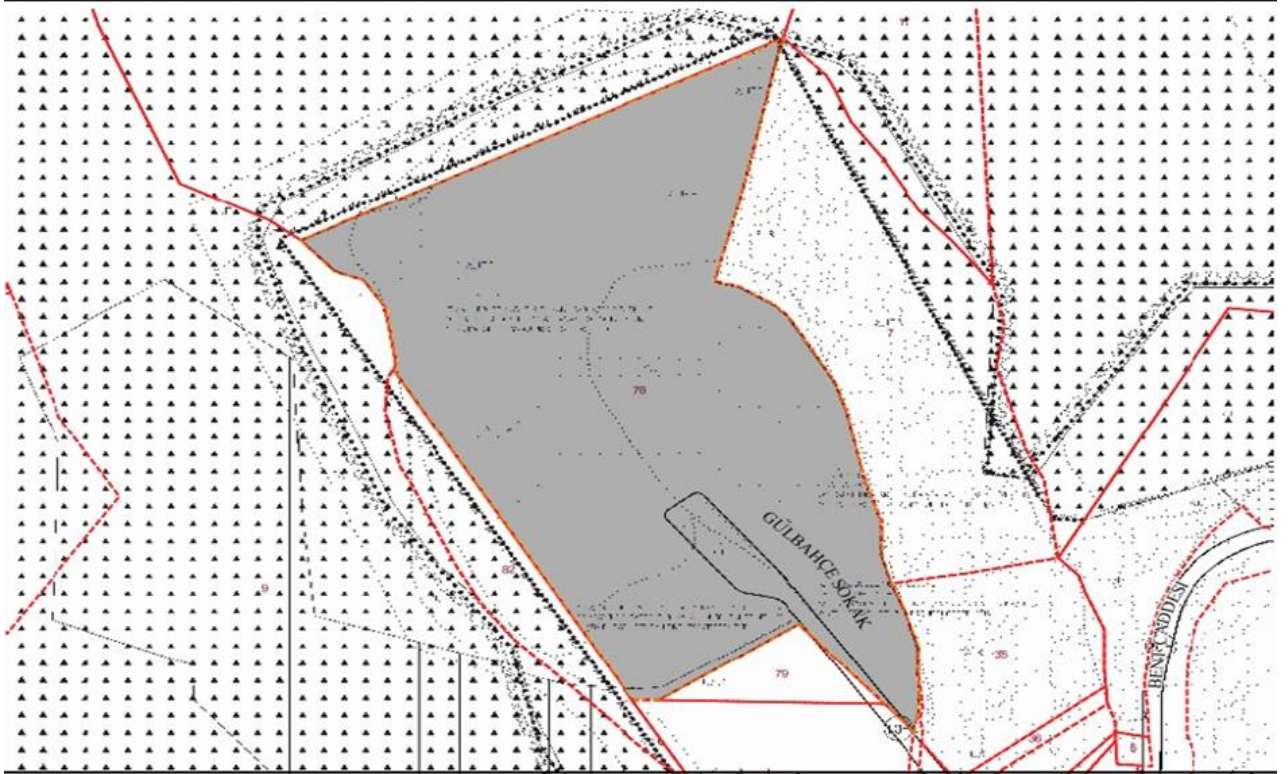
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden **26.10.2016 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durumu yazısına istinaden:**

26.09.2009 onanlı Beykoz 1/1000 Ölçekli Beykoz Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda " kısmen Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve kısmen Yol olarak planlandığı görülmüş olup, söz konusu alan için imar planında Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün 16.01.2008 tarih ve 691 sayılı kararı ile onaylanan Gölbağçe Mevkii 21/76 Parsel Peyzaj Projesi geçerlidir." hükmü bulunmaktadır.

Beykoz Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden 14.11.2016 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar planları ile ilgili yazıda şu şekilde açıklama yapılmıştır:

" Taşınmazın dahil olduğu Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planlarının İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nce 3 Etap halinde hazırlandığı, 1. Etap Nazım İmar planlarının 21.09.2016 tarih ve 2016/1445 sayılı İBB Meclisi Kararı ile onaylandığı 37 ada 76 parselin dahil olduğu 2. ve 3. etapların ise onay sürecinin devam ettiği anlaşılmıştır." ibaresi yer almaktadır.



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

Taşınmaz için son üç yıllık imar planı değişiklikleri sorgulandığında yazılı imar durum bilgisine istinaden taşınmazın bulunduğu bölge için 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planlarının hazırlanmakta olduğu tamamlandıktan sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayına sunulacağı ifade edilmiştir. Bu planın 1. Etabı İBB meclisi tarafından 21.09.2016 tarihi itibarı ile onaylanmış olup 2. ve 3. etap plan çalışmalarının onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu Nazım İmar Planı tamamlandıktan sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanacaktır. Halihazırda geçerli olan 1/1000 ölçekli plan 26.09.2009 onanlı Beykoz 1/1000 Ölçekli Beykoz Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'dır. Meri 1/1000 ölçekli planlarda yapılmış bir değişiklik bulunmamaktadır.

Taşınmazın yapılaşma koşulları ile ilgili çeşitli kurumlardan kurum görüşleri alınmış durumdadır. 19.10.2005 tarih 7051 sayılı Milli Savunma Bakanlığı'ndan alınmış yazı bulunmaktadır. Bu yazıya istinaden askeri güvenlik bölgesi şerhinin iptal edilebileceği deniz seviyesinden 125 m yükseklikte inşaat yapılmasının bir sakıncasının bulunmadığı görüşü belirtilmiştir. (Belge Ektedir.)

12.02.2007 tarih 18469 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü'nden alınmış yazı bulunmaktadır. Bu yazıya istinaden parselin yüzeysel su kaynaklarının su toplama havzaları dışında olduğu belirtilmiştir. (Belge Ektedir.)

22.02.2011 tarih 1377 sayılı İstanbul Valiliği Tarım İl Müdürlüğü'nden alınan yazıda ise; söz konusu parsel için "İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilen kurum görüş yazısında bahse konu parsel yerleşim alanında yer almaktadır" görüşü belirtilmiştir. (Belge Ektedir.)

24.11.2015 tarih 185541 sayılı İstanbul Valiliği Tarım İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden alınan yazıda " İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına İstanbul Büyükşehir Alanı Anadolu Yakası Şile, Tuzla ve Beykoz Belediyesi İle Çavuşbaşı, Orhanlı, Akfırat ve Ağva ilk kademe belediye sınırlarını kapsayan alanın, Nazım İmar Planlarına altlık olmak üzere planlama çalışmalarında değerlendirilmesi için gönderilen ilgi (b) kurum görüş yazımızda, bahse konu 37 ada 76 parsel tarım dışı amaçlı kullanımı uygun görülen alanda yer almaktadır." görüşü belirtilmiştir. (Belge Ektedir.)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ile ilgili İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyonu 15.01.2016 tarih ve 2016/137 dosya numarası ile bir rapor yayınlamıştır. Rapor Beykoz Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının analizini içermektedir. Raporla öncelikle planlama süreci anlatılmış planların Başkanlık onay tarihleri ifade edilmiştir. İlçe meclis kararları da ardından sunulmuş ve ilgili planlar 5 ana başlık altında irdelenmiştir. Planlar kurum görüşlerinin uyumu açısından, plan yapım yönetmeliği açısından, çevre planlarla uyumu açısından, teklif 1/1000 ölçekli planın meri 1/5000 nazım planı kararları ile uyumu açısından ve plan notlarının uyumu açısından değerlendirilmiştir.

Komisyon Görüşü: ' Beykoz ilçesi, Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı teklifleri incelenmiş olup Beykoz Belediyesi'nce yapılan çalışma ile bölgede var olan yapılaşma ve mülkiyet sorunlarının giderilmesinin hedeflendiği görülmüş ancak 1/5000 ölçekli plan çalışmasının Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması gerektiğinden Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından Beykoz Belediyesi'nin yaptığı çalışmalar, bölgedeki fiili yapılaşma ve mülkiyet sorunları, 2960 sayılı yasa ile getirilen hükümleri dikkate alınarak 1/5000 ölçekli plan çalışması yapılması ve İBB Meclis onayına sunulması, teklif planların ise bu çalışmanın ardından değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi komisyonca uygun görülmüştür.' ibaresi sonuç bölümünde yer almaktadır.İlgili belge eklerde sunulmaktadır. (Komisyon görüşlerinde ilgili konular sayfa 104-112 aralığındadır) Ayrıca Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 15.12.2015 tarihli 20759 sayılı yazıda taşınmazın imar durumu hakkında şu bilgi verilmiştir: "Yapılan incelemede bahse konu taşınmazın 2960 sayılı Boğaziçi Kanuna tabi alanda kaldığı, bu alanda Beykoz Belediye Meclisi'nin 08.07.2015 tarih ve 2015/87 sayılı "Temenni Kararı" ile Beykoz Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı'nın, 08.07.2015 tarih 2018/88 sayılı karar le Beykoz Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın Müdürlüğünden geldiği şekli ile uygun görüldüğü anlaşılmıştır." denmektedir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel için hali hazırda onaylanmış her hangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Parselin çevresi fens tel ile çevrilidir. Yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerinde eski hisse sahiplerinin geçmiş dönemde kullanmış oldukları yapıların tamamının yıkılmış olduğu ve parsel üzerinde her hangibir yapının bulunmadığı görülmüştür.

Taşınmazın güncel tapu kayıtlarında cins tashihi değişikliğinin yapılmış olduğu Kargir Ev Ahır Olan Bostan niteliğinden "Bostan" olarak değiştirilmiş olduğu görülmüştür.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; eski maliklere ait yapıların tamamının yıkılmış olması, parselin hali hazırda boş olması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde yer alan "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." Bu maddeye istinaden parsel üzerindeki yapıların yıkılmış durumda olması ve cins değişikliği sonucunda fiili nitelik ile tapu kayıtlarının uyumlu olması nedenleri ile taşınmazın portföye alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine ulaşılmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; eski maliklere ait yapıların tamamının yıkılmış olması nedenleriyle yasal ve mevcut durum arasında farklılık bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadolu Hisarı Mahallesi, 37 ada 76 parselde kain 98.966,52 m² alanlı 'Bostan' nitelikli taşınmazdır.

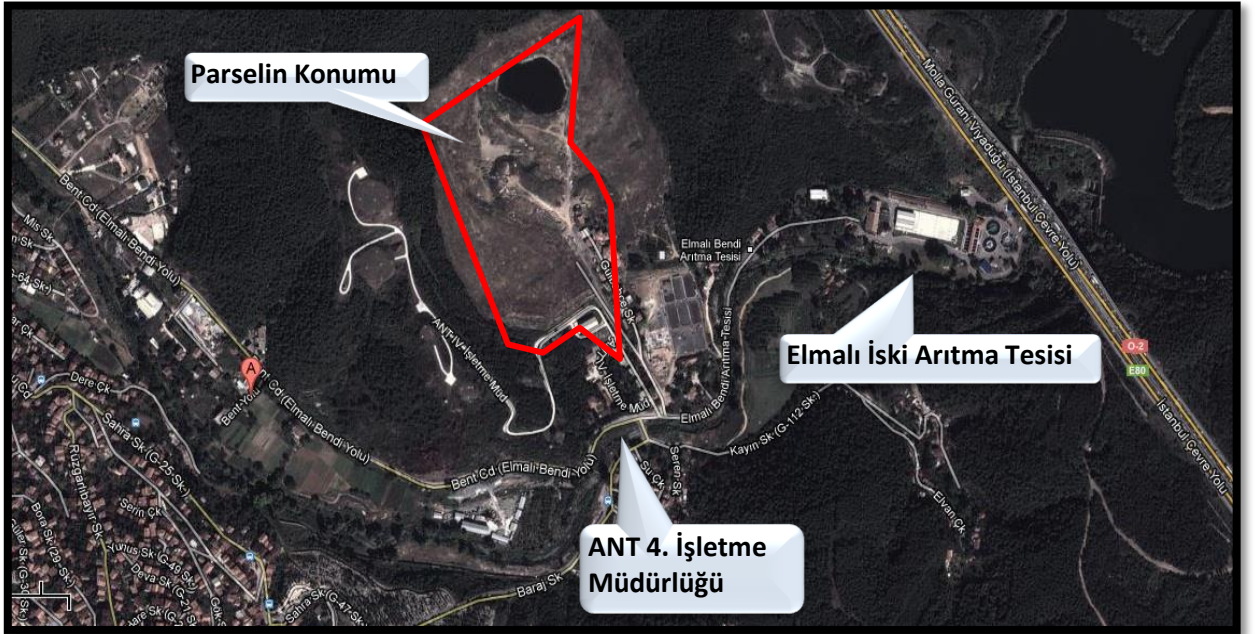
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

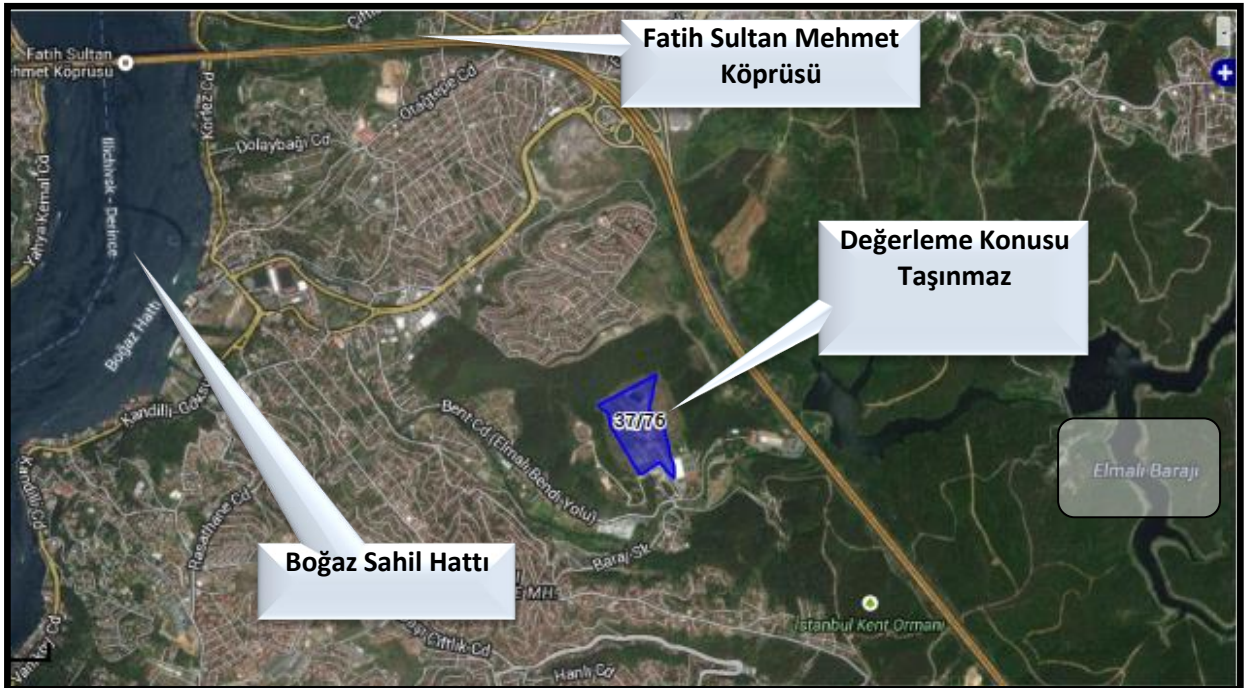
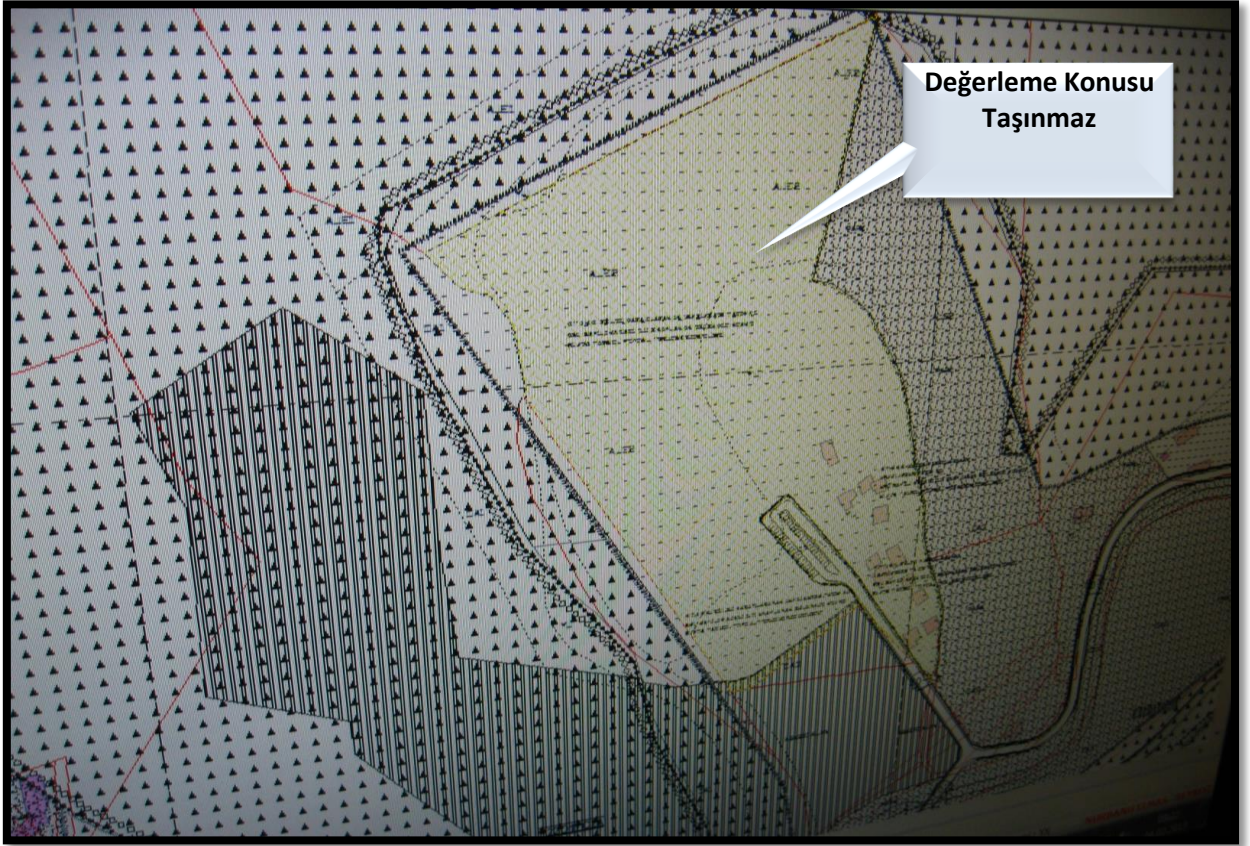
Değerlemesi yapılan taşınmaz, Küçüksu Merkez'de Göksu Caddesi üzerinden Kavacık yönüne devam edip sağ tarafta bulunan Bent Caddesi'ne girilip düz devam edildiğinde İski Arıtma Tesis'i' ne gelmeden sol tarafta yer alır. Parselin güneybatısında Milli Savunma Bakanlığı ANT 4. İşletme Müdürlüğü, parselin güneydoğusunda Tenis Akademisi İnşaat alanı bulunmaktadır. Yakın çevresinde çok sayıda yapılaşma bulunmamakta olup genellikle orman arazileri, boş araziler bulunmaktadır. Çevrede bulunan yapılar ise 1 ila 3 katlı müstakil yapılardır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım Bent Yolu Caddesi üzerinden özel araç ile sağlanmaktadır. Yakın çevresinde çok sayıda yapılaşma bulunmamakta olup taşınmazın bulunduğu bölgede çarpık yapılaşma hakimdir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 5,5 km., Anadolu Hisarına 2,5 km., Göksu Evlerine yaklaşık 1,5 km. mesafededir.



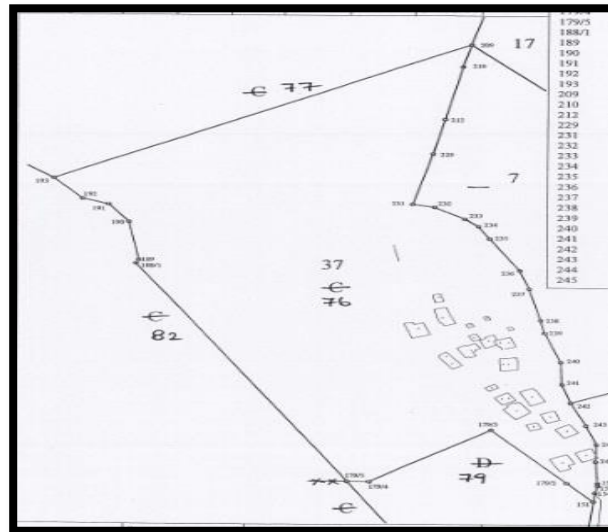




3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

37 Ada 76 Parsel; 98.966,52 m² yüzölçümlüdür. Parsel üzerinde yaklaşık 10.000 m² alanlı doğal bir gölet bulunmaktadır. Parselin çevresi fens tel ile çevrilidir. Yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerinde eski hisse sahiplerinin geçmiş dönemde kullanmış oldukları yapıların tamamen yıkılmış olduğu ve parsel üzerinde her hangibir yapının bulunmadığı görülmüştür.Parsel amorf şekindedir. Hali hazırda genel olarak düz bir topoğrafyaya sahiptir.



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, ithalâtındaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.804.116 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Beykoz İlçesi

Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir. "Boğazın incisi" olarak tanımlanmaktadır.

Deniz seviyesinden başlayarak 270 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Karadeniz ikliminin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılçam ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 yılı rakamlarına göre Beykoz ilçesinin toplam nüfusu 248,071 'dir. Bu nüfusun yüzde 10'u köylerde yaşar, yıllık nüfus artış hızı binde 3'tür. İlçe merkez nüfusunun çoğu genellikle İzmir, Bursa, Antalya, Kıbrıs ve Karadeniz İllerinden oluşmaktadır. Köy taraflarında daha çok Mesudiye, Ordu ve Görele'den gelip yerleşenlerin çokluğu göze çarpar.

Beykoz'da gözle görülür bir plansız yapılaşma ve konut sıkıntısı yaşanmakta olup, nüfusun 1/4'e yakını tapusuz gecekondü tipi evlerde oturmaktadır. İmar durumu yakın zamana kadar imar mevzuatının tatbikatındaki gecikmeler yüzünden son derece düzensizdir. Büyük ölçüde eksik olan altyapı tamamlanmaya çalışılmaktadır. İlçe nüfusunun büyük bölümünü Beykoz'a bölge dışından iç göçle gelen vatandaşlar oluşturmuştur. Yaşanan aşırı iç göç sonucunda birçok yerde doğal bitki örtüsünün yok edilmesi ile yerleşim alanları meydana gelmiştir. Yer şekillerinin de engebeli olması; plansız yapılaşmanın sebeplerinden biridir. Arazi mülkiyeti genellikle orman ve hazineye ait olup, şahıs mülkiyetindeki arazilerin sınırlı olması ve büyük parseller içermesi yüzünden işgallerle konut alanı haline dönüştürülmüştür. Eski yerleşim alanı olarak Merkez, Yalıköy, Paşabahçe, Anadolu Hisarı, Kanlıca'nın bir kısmı müstakil ve eski tip konut tarzını koruyabilen mahalleler arasındadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 250.410 kişidir.

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 İnşaat 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 beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı 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, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Parselin çevresi fens tel ile çevrilidir. Yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerinde eski hisse sahiplerinin geçmiş dönemde kullanmış oldukları yapıların tamamının yıkılmış olduğu görülmüştür.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beykoz Belediyesi, Beykoz Tapu Sicil 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

- * Çevresi orman arazisidir.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Tarım İl Müdürlüğü'nden yerleşim alanında kaldığına dair yazı alınmıştır.
- * Milli Savunma Bakanlığı'ndan Askeri güvenlik bölgesi şerhinin kaldırılmıştır.
- * İski Genel Müdürlüğü'nden Su Toplama Havzası dışında kaldığına dair yazı alınmıştır.
- * Gelişim potansiyeli yüksek bir bölgede yer almaktadır.
- * Bölgenin alt yapı olanakları tamamlanmıştır.
- * Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne ve 3. Köprü bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Taşınmazın bulunduğu bölgede alım satımlar döviz kuru üzerinden yapılmakta olup kurdaki hareketlilik alımsatım piyasasını ve taşınmaz değerlerini etkilemektedir.
- * Taşınmazın dahil olduğu Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planlarının İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nce 3 Etap halinde hazırlandığı, 1. Etap Nazım İmar planlarının 21.09.2016 tarih ve 2016/1445 sayılı İBB Meclisi Kararı ile onaylandığı 37 ada 76 parselin dahil olduğu 2. ve 3. etapların ise onay sürecinin devam ettiği anlaşılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Terkleri yapılmamış brüt kadastral parsel niteliğindedir.
- * Halihazırda 1/5000 ölçekli nazım imar planı onay aşamasında olup bu planın tüm etapları onandıktan sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanacaktır.

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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır. Ayrıca bilgi amaçlı olarak projeksiyon değerinin tesbitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden faydalanılmıştır. Parsel üzerinde her hangibir bina bulunmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Konut Emsalleri

* Remax Piramit

Tel 0532 213 82 81

Taşınmaz Otağtepe mevkinde Kuru Konakları sitesinde yer almaktadır. Çatı dubleksi olarak pazarlanmaktadır. Toplam 50 bağımsız bölümden oluşan bir proje olduğu ifade edilmiştir. Kapalı otopark, sosyal tesis, açık ve kapalı otopark, fitness ve spor sahaları gibi donatıları bulunmaktadır. 325 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	325 .-M ²	4.140.000 .-TL	12.738 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

* Hisar Homes Gayrimenkul

Tel 0537 407 91 02

Taşınmaz Hisar Evleri projesi içerisinde yer almaktadır. Yaklaşık 15 yıllık bir proje içerisinde konumlanmıştır. Apartman tipindedir. 3+1 planlı olup en üst katta konumlanmıştır. 120 m² olarak pazarlanmaktadır. Gerçekçi alanının 100 m² olabileceği öngörülmektedir. Aynı lokasyon içerisinde yer almaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	800.000 .-TL	6.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* Turyap Anadoluhisarı Temsilciliği

Tel 0530 881 72 96

Taşınmaz Göksu Evleri içerisinde yer almaktadır. 3+1 planlı daire 1. katta konumlanmıştır. Daire 143 m² olarak pazarlanmaktadır. Gerçekçi alanının 120 m² olabileceği düşünülmektedir. Güvenlikli ve yaklaşık 10-15 yıllık bir projede yer almaktadır.

SATILIK	143 .-M ²	950.000 .-TL	6.643 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* Remax An Temsilciliği

Tel 0532 691 88 27

275 m² arsa içerisinde yer alan taşınmaz Otağtepe mevkinde konumlanmıştır. Mustakil konut olarak pazarlanmaktadır. Açık bir boğaz manzarası bulunduğu beyan edilmiştir. 4 katlı olup 450 m² net kullanım alanı olduğu bilgisi alınmıştır. Site içerisinde yer almamaktadır. Yaklaşık 8-10 yıllık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	450 .-M ²	7.760.000 .-TL	17.244 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

*** AC Gayrimenkul**

Tel 0532 213 13 85

Anadoluhisarı Köyiçi'nde yer alan taşınmaz 3 katlı mustakil konut olarak pazarlanmaktadır. Site içerisinde yer almamaktadır. Deniz kenarına yürüme mesafesinde yer almaktadır. 6+2 plan tertipli taşınmaz 360 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	360 .-M ²	3.450.000 .-TL	9.583 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Emlak Dünyası Beykoz**

Tel 0533 420 90 40

Taşınmaz Hisarteppe Evleri projesi içerisinde bahçe kat daire olarak pazarlanmaktadır. 115 m² olarak pazarlanmaktadır. 3+1 planlıdır. Projede ortak açık yüzme havuzu ve kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Sahile yakın bir konumda yer almaktadır.

SATILIK	115 .-M ²	895.000 .-TL	7.783 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

Arsa Emsalleri*** İcra Satış İlanı**

Tel

Taşınmaz icradan satılık durumdadır. Taşınmaz 11 pafta 76 ada 3 parselde yer alan 57 m² yüzölçümlü taşınmazdır. Sahile yakın bir konumda ön görünüm alanı içerisinde yer almaktadır. Koruya katılacak alan içerisinde bulunmaktadır. Herhangi bir yapılaşma şansı bulunmamaktadır. Muhammen bedeli 239.400 TL dir. Değerleme konusu taşınmaza göre çok küçük yüzölçümlüdür.

SATILIK	57 .-M ²	239.400 .-TL	4.200 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** Sahibinden Satılık**

Tel 0535 283 13 61

Taşınmaz Üsküdar İlçesi Burhaniye Mahallesi Abdullahağa Caddesi üzerinde bulunan 738 ada 5 ve 6 numaralı parsellerdir. İki parselin toplam yüzölçümü 830 m² dir. Parseller Gerigörünüm Bölgesi içerisinde H: 3 kat konut alanı ve kısmen İSKİ koruma kuşağı içerisinde kısmen ise imar yolunda kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre daha merkezi bir konumda yer almakta olup belli bir kısmı konut imarına sahiptir.

SATILIK	830 .-M ²	5.200.000 .-TL	6.265 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Acar Gayrimenkul**

Tel 0507 464 23 64

Taşınmaz Beykoz Zerzevatçı Köyü'nde yer almaktadır. Halihazırda 1/1000 ölçekli imar planları bulunmamaktadır. 2725 m² yüzölçümlüdür. Acarkent yerleşimine yakın bir konumda yer aldığı beyan edilmiştir. 3. çevreyolu ile birlikte yatırımlık bir arazi olduğu vurgulanmıştır.

SATILIK	2725 .-M ²	3.100.000 .-TL	1.138 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

*** Fatih Emlak**

Tel 0532 522 53 53

Taşınmaz Beykoz Görele Mevkisinde yer almaktadır. 10.000 m² yüzölçümüne sahiptir. Halihazırda imarlı olmayıp çevreyoluna yakın sayılabilecek bir noktada yer almaktadır. Etrafının taş duvarlarla çevrili olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	10000 .-M ²	11.000.000 .-TL	1.100 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

Fabrika Emsali*** İhale Usulü İle Satış**

Tel Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesi (İlk Satış : 30.11.2015)

Taşınmaz fabrika niteliklidir. 20.961 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. 6 ada 20 parsel numaralı taşınmazdır. Marmara Üniversitesi Anadoluhisarı kampüsü içerisinde kalmaktadır. 2 katlı ve tek katlı yapılar bulunmaktadır. Toplam kapalı alanı 3.352 m² dir. Boğaziçi öngörünüm alanında kalmakta olup kısmen ağaçsız mesire alanı, kısmen yol, kısmen ise Göksu Deresi alanında yer almaktadır. Kıymet takdir komisyonu tarafından arsa m² bedeli 1.200 TL olarak tespit edilmiştir. Binalarla birlikte istenen toplam değer aşağıda belirtilmiştir. (2015 yılına ilişkin bir ilandır)

SATILIK	20961 .-M ²	25.153.000 .-TL	1.200 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İcra Satış İlanı	Acar Gayrimenkul	Fatih Emlak
SATIŞ FİYATI		119.700	3.100.000	11.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	99.966,52 m ²	57	2.725	10.000
BİRİM M ² DEĞERİ		2.100	1.138	1.100
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	YOK			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	TARIM ALANI	İmarsız	İmarsız	İmarsız
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	18%	18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.566	2.058	1.342	1.298

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle düşük yoğunluklu ve küçük ölçekli imar parsellerinin bulunduğu, bölgede yer alan parsellerin Emsal 0,45 - Emsal 1 aralığında yapılaşma koşullarına sahip oldukları görülmüştür. Konut imarlı arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük, imar koşulları, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 650- 2.500 TL/m² gibi geniş bir fiyat aralığında yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan lüks konut birim m² değerlerinin 5.500.-TL ile 12.000.-TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmaza birebir emsal bulunamamış olup bölgedeki satılık ve satılmış emsallerden ve öngörünüm bölgesinde yer alan imara kapalı parsellerden yola çıkılarak değer kanaatinde bulunulmuştur. Söz konusu parselin, mevki, konumu, imar planındaki fonksiyonu, parsel büyüklüğü, parselin bulunduğu bölgede 1/5000 ölçekli nazım imar planı 1. etabının onaylanması ve 2. ve 3. etapların onay aşamında olması nedeni ile bölgenin imar ve yapılaşmaya açılacağı dolayısı ile yatırım potansiyelinin bulunması, ilgili kurumlardan olumlu görüşler alınmış olması nedenleri ile sahip olduğu potansiyeller de göz önünde bulundurulmuş, güvenli tarafta kalınarak parselin birim m² değeri olarak 1.566.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
37	76	98.966,52	1.566	154.994.281,62	41.642.740,90
TOPLAM DEĞER (-.TL)				154.994.281,62	41.642.740,90
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				155.000.000	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				41.644.277	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde her hangibir yapı bulunmaması, parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Potansiyel Değer Analizi (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 26.09.2009 onanlı Beykoz 1/1000 Ölçekli Beykoz Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Söz konusu plan içerisinde taşınmazın yakın konumunda yer alan Konut lejantlı parsellerin genel olarak Taks: 0,15 h max: 15,50 m yapılanma koşullarına sahip olduğu görülmüştür. Elde edilebilen veriler doğrultusunda söz konusu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesine göre uygulama kapsamına alınarak ve DOP kesintisinin %40 olacağı (maksimum kesinti miktarı kabul edilmiştir) kabul edilmek sureti ile bölge genelinde belirlenmiş olan imar koşulları ışığında taşınmazın imar koşullarında yapılabilecek olası bir imar değişikliği kabulünde bulunularak toplam inşaat alanı hesaplanıp aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşmaya çalışılmıştır. Bu hesaplama tamamen bilgi amaçlı olup öngörülere ve potansiyellere dayanılarak yapılmıştır.

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 yaklaşık 10 yıl vadeli 6 aylık kupon ödemeli (11.02.2026) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,6 (kupon dönemi faiz oranı:5,30x2) civarındadır.

Risk Primi

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

Gayrimenkulün arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttıracak bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazın henüz imarsız olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %2,4 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 10,6 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,4 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 13 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 37 ada 76 parsel mevcut durumda imarsız brüt parsel niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz 26.09.2009 onanlı Beykoz 1/1000 Ölçekli Beykoz Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Söz konusu plan içerisinde taşınmazın yakın konumunda yer alan Konut lejantlı parsellerin genel olarak Taks: 0,15 h max: 15,50 m yapılanma koşullarına sahip olduğu görülmüştür. Elde edilebilen veriler doğrultusunda söz konusu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesine göre uygulama kapsamına alınarak ve DOP kesintisinin %40 olacağı (maksimum kesinti miktarı kabul edilmiştir) kabul edilmek sureti ile bölge genelinde belirlenmiş olan imar koşulları ışığında taşınmazın imar koşullarında yapılabilecek olası bir imar değişikliği kabulünde bulunularak toplam inşaat alanı hesaplanıp aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın alanı 98.966,52 m² olup %40 DOP kesintisinden sonra kalacak olan net alanının 59.379,91 m² olacağı öngörülmüştür. 0,15 TAKS ve 5 kat yapılaşma koşulları kapsamından bodrum katların, açık çıkmaları ve çatı arası katın emsale dahil edilememesi dikkate alınarak toplam satışa esas alanı 66.802,40 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmaz 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, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 11.500.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

* İndirgeme oranı %13 olarak kabul edilmiştir.

* Hasılat paylaşımı %45 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.Ayrıca taşınmazın mevcut durumda yapılaşma hakkı bulunmaması nedeni ile bu durum risk faktör oranına yansıtılmış ve nihai değer takdir edilirken % 30 risk etki unsuru olacağı hesaplanmıştır.

* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 40 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 %10- 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.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI					
Brüt Arsa Alanı	98.966,52m ²	DOP KESİNTİSİ	0,40		
Net Arsa Alanı	59.379,91m ²	TAKS	0,15		
Taban Alanı	8.906,99m ²	HMAX	15,50		
Toplam Emsal İnşaat Alanı	44.534,93m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı		
Ortak Alan, Açık çıkmalar, ÇAP ve diğer ilaveler oranı	0,50	100%	0%		
Satışa Esas İnşaat Alanı	66.802,40m ²	66.802,40m ²	0,00m ²		
NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	66.802,40				
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		23.381	23.381	20.041	66.802
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		11.500	13.225	15.209	
Satış Geliri (Konut)		268.879.664	309.211.614	304.794.305	
Satış Gelirleri (Toplam)		268.879.664 TL	309.211.614 TL	304.794.305 TL	882.885.583 TL
Nakit Akım					
		268.879.664 TL	309.211.614 TL	304.794.305 TL	882.885.583 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)					
	703.519.300 TL	691.342.397 TL	679.515.125 TL		
İNDİRGEME ORANI	12,00%	13,00%	14,00%		
Hasılat Paylaşımı Oranı		45%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		311.104.079			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		248.883.263			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		2.514,82m ²			
Risk Etki Oranı (%)	30%	1.760 TL			
37 Ada 76 Parselin Değeri		174.218.284 TL			

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
37	76	98.966,52	1.760,38	174.218.284,16	46.807.706,65
TOPLAM DEĞER (.-TL)				174.218.284,16	46.807.706,65
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				174.220.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				46.808.167,65	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının aynı plan kapsamındaki konut fonksiyonlu parseller dikkate alınarak gerekli terklerin yapılarak, bu fonksiyon kapsamında kullanılması olarak düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	155.000.000,00
-------------------------------	----------------

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	174.220.000,00
-------------------------------	----------------

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 emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arazi değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle 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

Her ne kadar taşınmazın tamamı Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı bulunmakta ise de, eski hissedarlardan Şemsi Kabalak ait taşınmazın 2211752/98966520 hissesi için yapılmış 08.10.2015 tarihli %60 Sinpaş - % 40 arsa sahibi olmak üzere arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmesi ektedir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın güncel tapu kayıtlarında cins tashihiinin gerçekleştirildiği gözlemlenmiştir. Taşınmazın ana gayrimenkul niteliği "Bostan" olarak değiştirilmiştir. Bu maddeye istinaden parsel üzerindeki yapıların yıkılmış durumda olması ve cins değişikliği sonucunda fiili nitelik ile tapu kayıtlarının uyumlulaşmasından ötürü taşınmazın portföye alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine ulaşılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arazi olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne

6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerinde herhangi bir yapının bulunmaması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde yer alan "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır maddesi uyarınca taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili niteliğinin uyumlu olması, (c) bendinde yer alan Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir" maddesi uyarınca üzerinde kısıtlayıcı her hangibir takyidatın bulunmaması nedenleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın "ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu taşınmazın

13.04.2017 tarihli toplam değeri için ;

155.000.000 .-TL

(Yüz Elli Beş Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

182.900.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
155.000.000	41.644.277	39.276.302	182.900.000 TL

1 USD = 3,7220 .-TL 13.04.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 3,9464 .-TL 13.04.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış 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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.