

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

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ  
ATAKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN  
2 ADET ARSA  
(EGE YAKASI)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	02.12.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.12.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	20.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	26.12.2013
<b>RAPOR NO</b>	SNP-1312007
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI BÖLGESİNDE YER ALAN 2 ADET ARSA
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ATAKENT MAHALLESİ 801 ADA 25 VE 26 PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b> <b>A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)</b>

## 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
- 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri 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** - İmar durum (çizili) (kopya)  
**Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)



## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet tam hisseli arsanın 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 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 26.12.2013 tarih ve SNP-1312007 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Daha önce söz konusu taşınmaz için 26.12.2012 tarih ve SNP-1211012 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 54.510.000-TL'dir. (KDV hariç) .

Sabriye ÖZCAN BAYYOZGAT raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

801 ADA 25 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:
Mahallesi	: HALKALI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: MENEKŞE
Pafta No	: F21C21A2A
Ada No	: 801
Parsel No	: 25
Alanı	: 27980.58 m <sup>2</sup>
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 20600
Cilt No	: 143
Sayfa No	: 14043
Tapu Tarihi	: 02.07.2013

**801 ADA 26 PARSEL**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HALKALI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	MENEKŞE
Pafta No	:	F21C21A2A
Ada No	:	801
Parsel No	:	26
Alanı	:	13904.98 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	20600
Cilt No	:	143
Sayfa No	:	14044
Tapu Tarihi	:	02.07.2013



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Değerleme konusu 801 Ada 25 ve 26 parseller üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; Değerleme konusu taşınmazlar 801 ada 22 parselden ifraz olmuştur. 02.07.2013 tarih 20600 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adına kayıtlıdır.

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

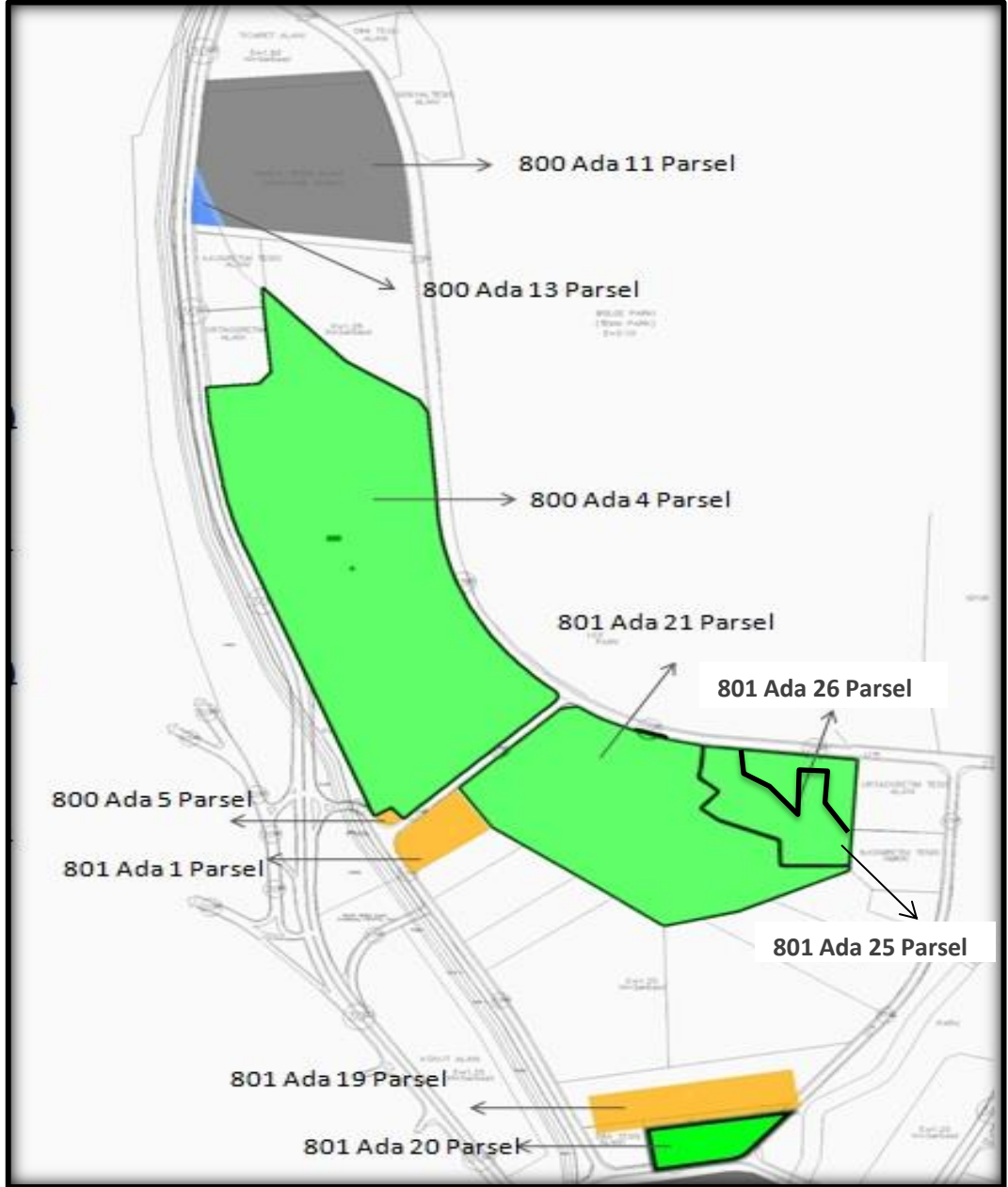
### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan bilgiye göre taşınmaz 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

Alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar;

**801 Ada 25 Parsel;** Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

**801 Ada 26 Parsel;** Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

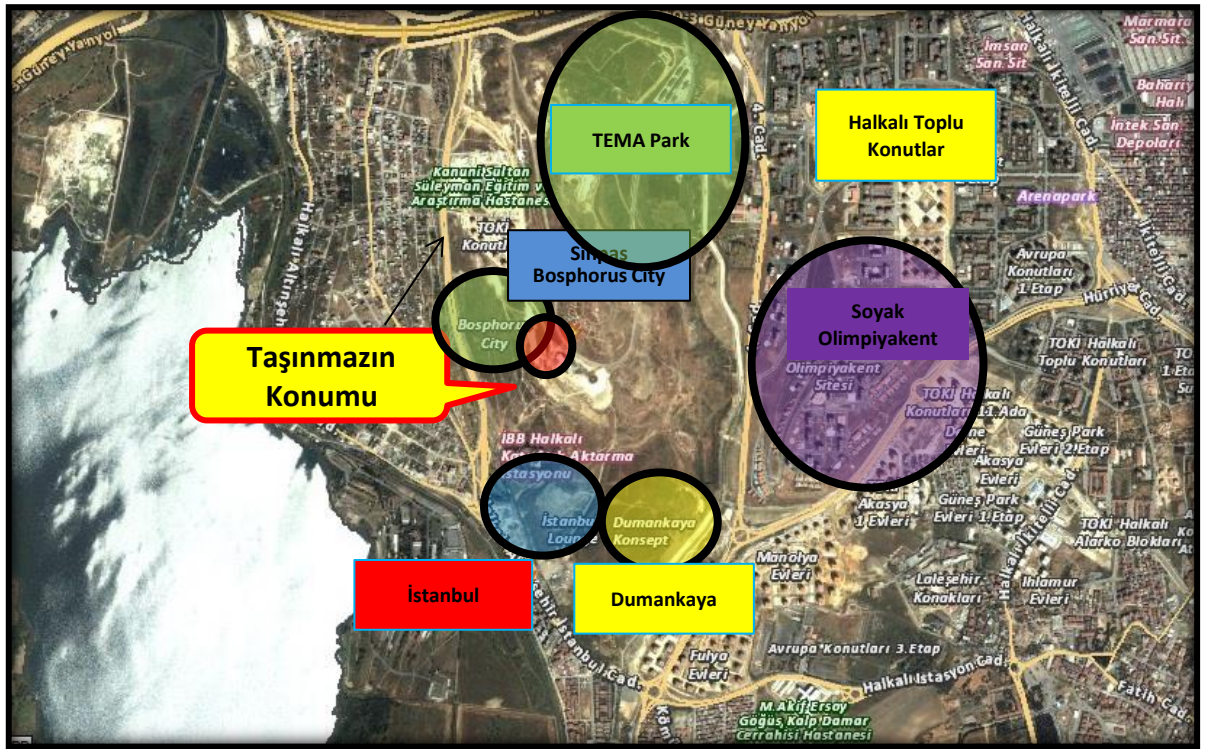
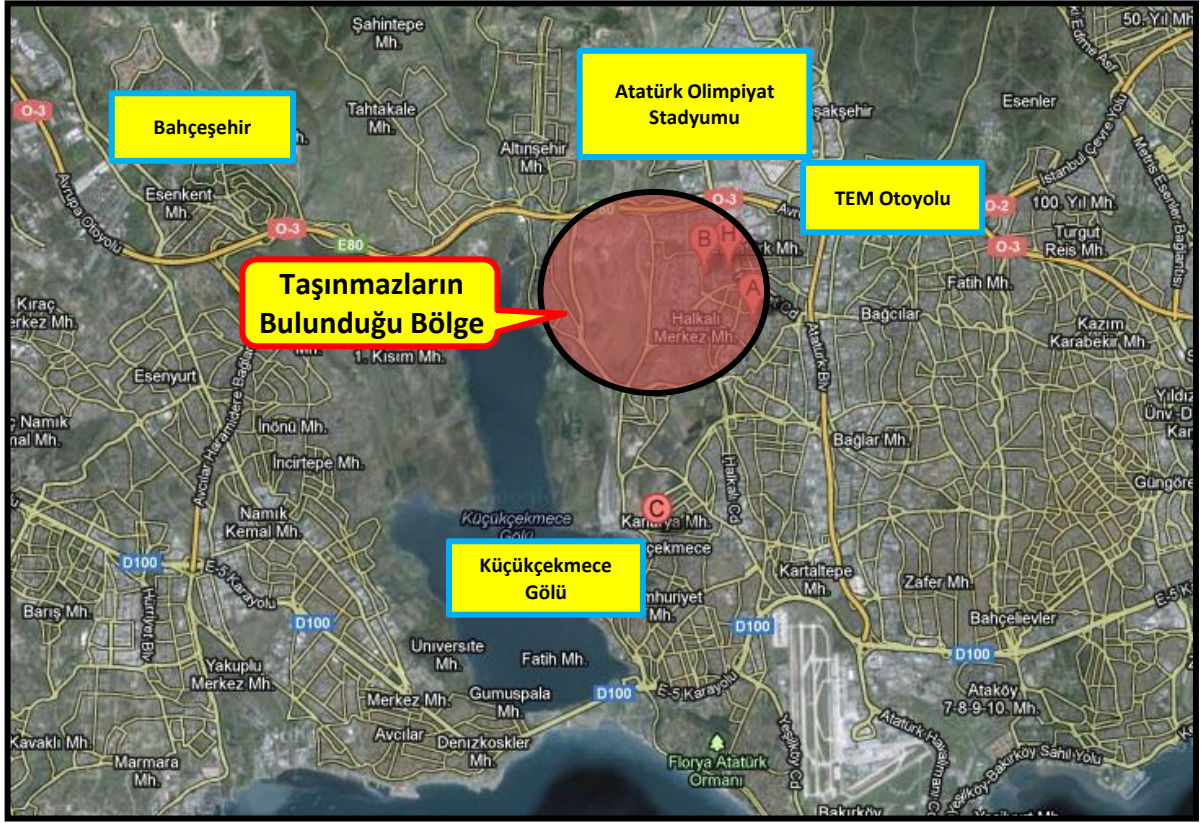


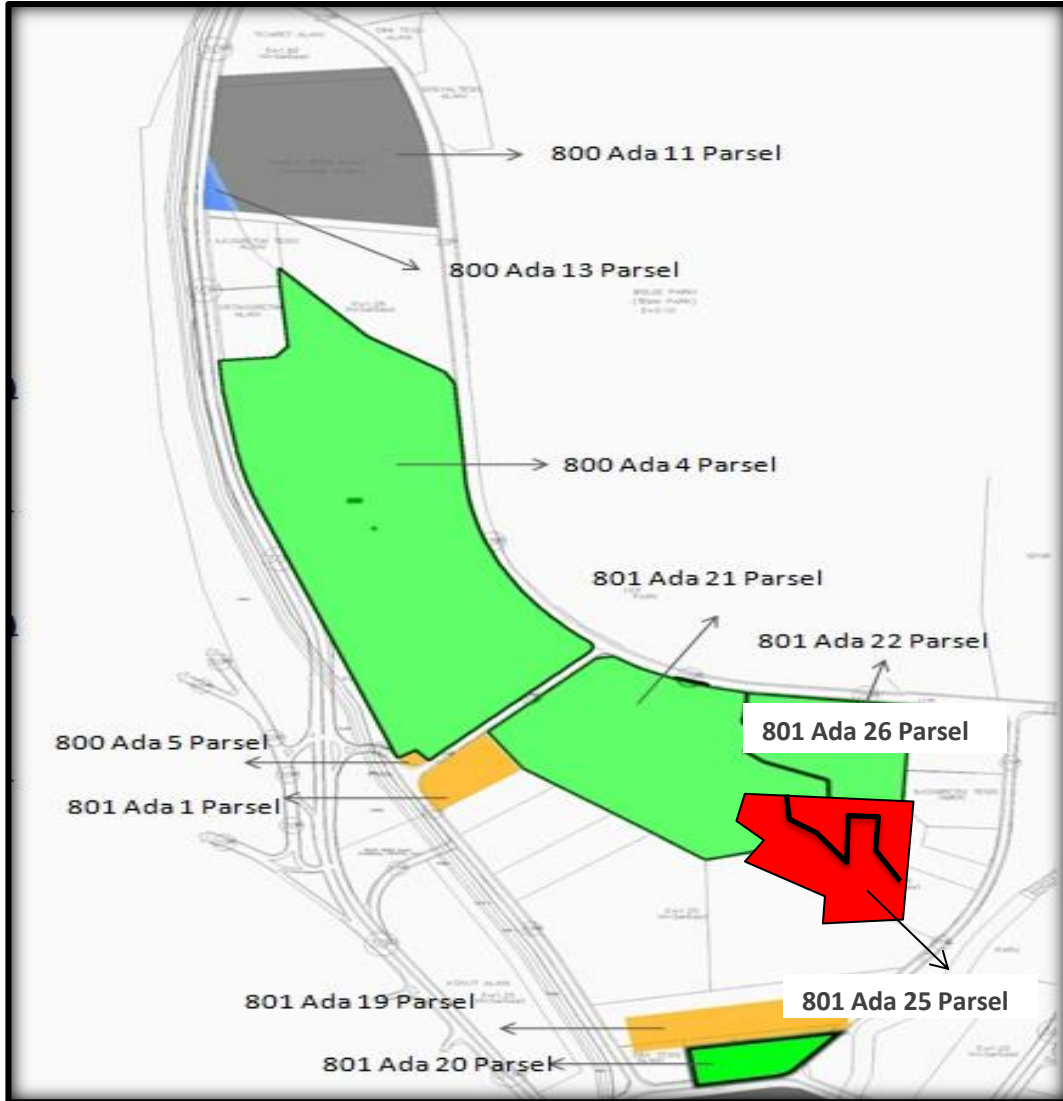
Taşınmazlara ait plan notları ekte sunulmuştur. Son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişikliklere bakıldığında plan notları dışında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür. Yapılan değişiklikler ekte yer alan Plan notları içerisindedir.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Sinpaş GYO A.Ş.'nin iştiraki olan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş tarafından hazırlanan onay aşamasında olan mimari proje bulunmaktadır. Değerleme işleminde bu projedeki veriler de dikkate alınmıştır.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

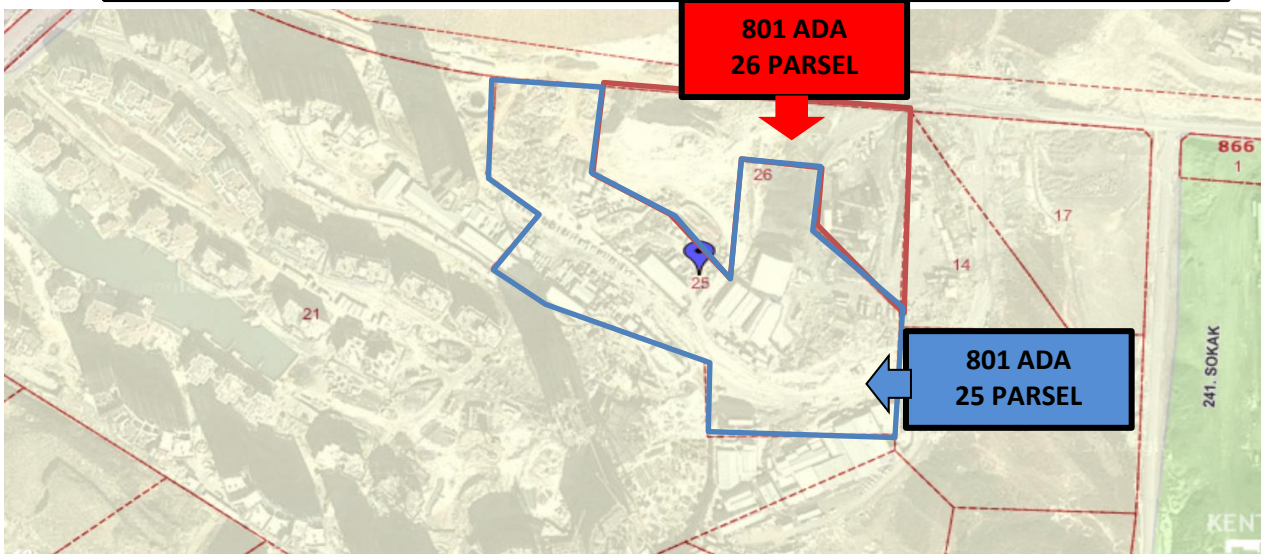
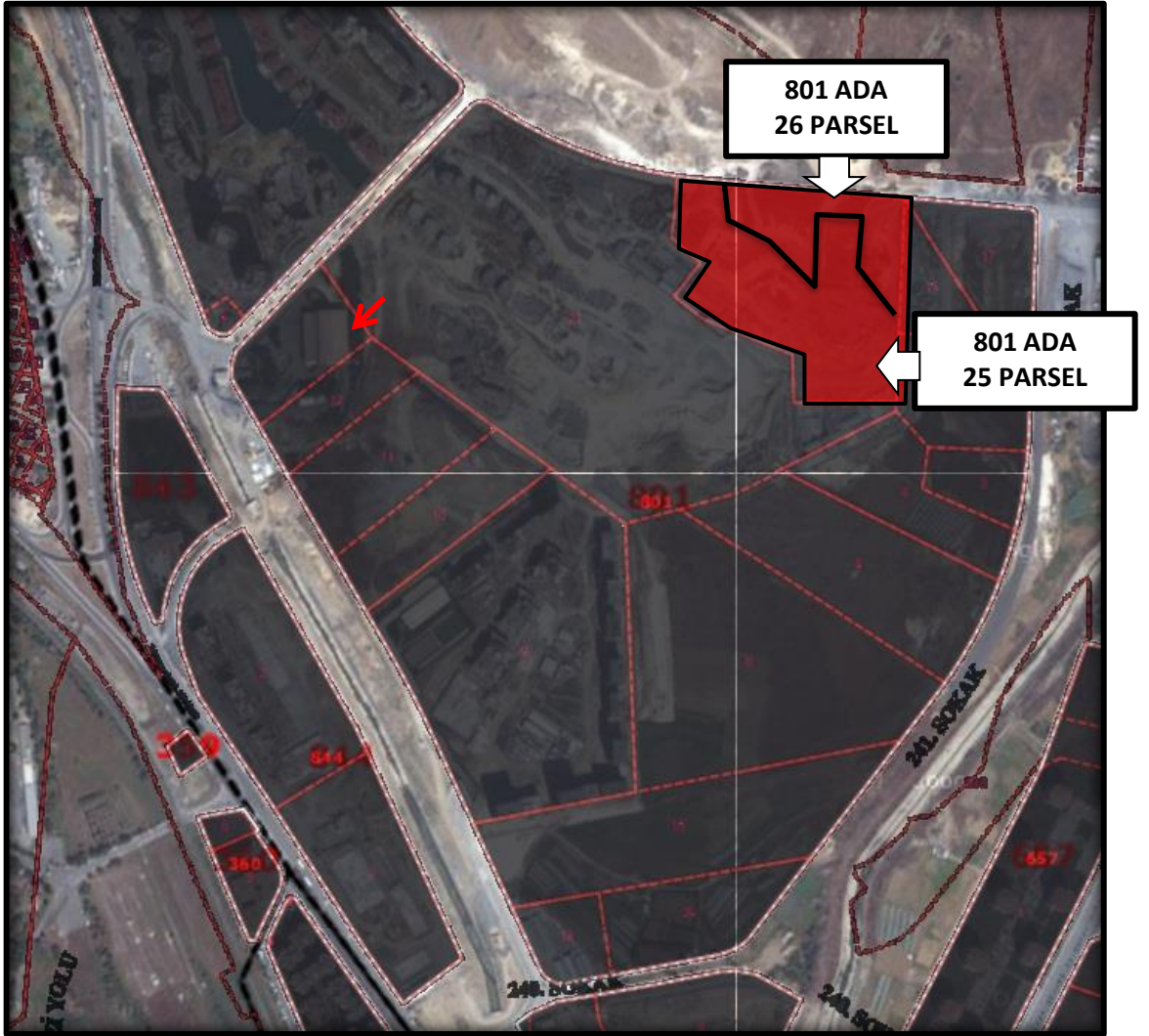
#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**801 Ada 25 Parsel;** 27.980.58 m<sup>2</sup> alanlı alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Taşınmaz Sinpaş GYO A.Ş.' ye aittir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Tema Park Alanı, batısında İstanbul Sarayları Bosphorus City Projesi, doğu cephesinde 801 ada 14 ve 23 parseller yer almaktadır. Geometrik form olarak amorf bir formu andırmaktadır.

**801 Ada 26 Parsel;** 13.904.98 m<sup>2</sup> alanlı alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Taşınmaz Sinpaş GYO A.Ş.' ye aittir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Tema Park Alanı, batısında İstanbul Sarayları Bosphorus City Projesi, doğu cephesinde 801 ada 14 ve 23 parseller yer almaktadır. Geometrik form olarak amorf bir formu andırmaktadır.







Onay aşamasındaki projede; 801 ada 25 parselde ki Bloklar: A-B-C-D-E-F

801 ada 26 parselde ki Bloklar: A-B-C şeklindedir. Parsel üzerinde Ege Yakası isimli projenin inşa edilmesi planlanmaktadır.

**801 ada 25 Parsel;**

**A Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum-zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 43 adet daire tanımlıdır.

**B Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum-zemin-8 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 60 adet daire tanımlıdır.

**C Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum-zemin-5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 53 adet daire tanımlıdır.

**D Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum-zemin-5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

**E Blok:** Konut+ ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum-zemin-16 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 176 adet daire ve 6 adet ticari ünite tanımlıdır.

**F Blok:** Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 1 adet ticari ünite tanımlıdır.

**801 ada 26 Parsel;**

**A Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum-zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 43 adet daire tanımlıdır.

**B Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum-zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 45 adet daire tanımlıdır.

**C Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum-zemin-10 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 46 adet daire tanımlıdır.



## 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**

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

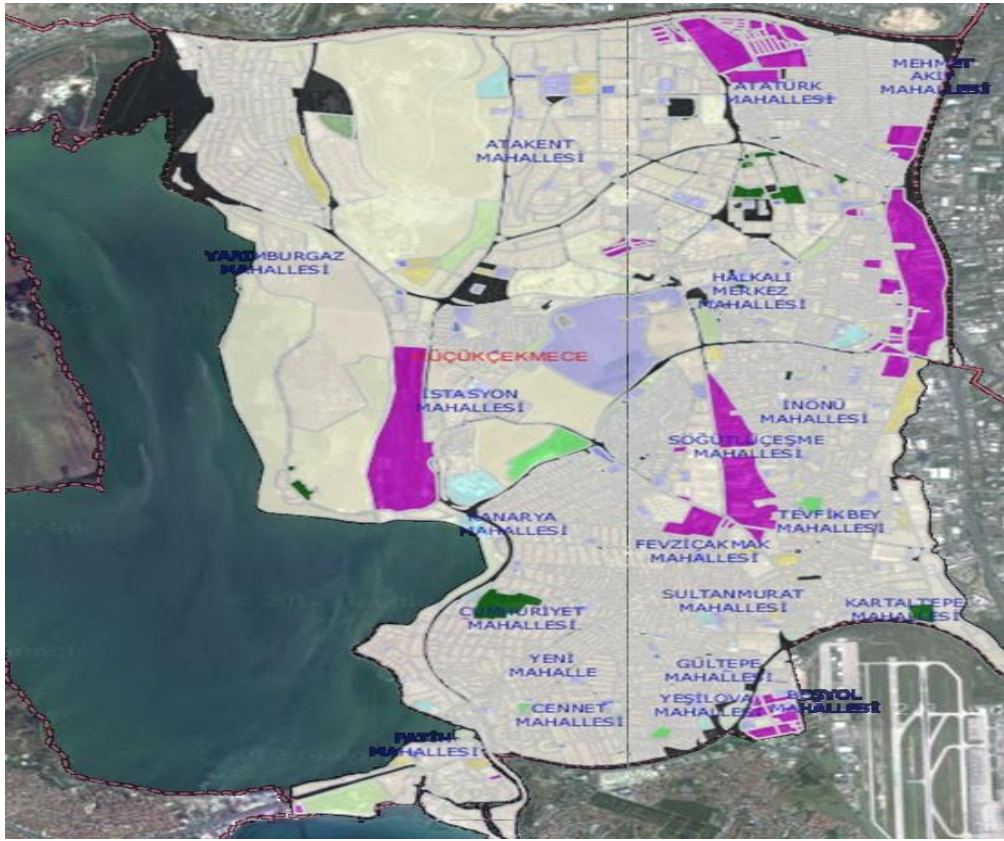
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.



#### 4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

İstanbul İli'nin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli resmi gazetede yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir. İlçe'nin yüzölçümü Kadastrodan alınan kayıtlara göre 36.5 Km<sup>2</sup> .dir. Sahil uzunluğu 1.7 Km. dir. İl merkezine uzaklığı ise 23 Km.dir. Sınır komşuları güneyde Bakırköy, Marmara denizi, güneybatıda Avcılar, batıda Büyükçekmece ve Çatalca, kuzeyinde Başakşehir ve kuzeydoğuda Gaziosmanpaşa, doğuda Bahçelievler, Bağcılar İlçesidir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri Tabanına göre 350.389 erkek, 345.599 kişi kadın olmak üzere İlçe Nüfusu 695.988 kişidir.



İlçede faaliyet gösteren 10.000 civarında iş yeri mevcuttur. Bunlardan yaklaşık olarak 200 kadarı orta ve büyük işletmelerdir. Önemli bir kısmı 1.sınıf olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na işlem görmektedir. Tem Otoyolun Küçükçekmece'den geçmesi İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım olanaklarını artırmış, ulaşım süresinin kısalması sonucu ilçe ekonomik faaliyetler açısından önem kazanmaya başlamıştır.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir.

#### 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, alış veriş 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 iyileşme 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 yansdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla 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 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak 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**

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, Küçükçekmece 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.
- \* Halkalı toplu konut alanı içerisinde yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumlanmıştır.
- \* Erişilebilirliği yüksektir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Bölgede satılık konut arzı fazladır.

## 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

Taşınmazlara 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 m<sup>2</sup> satış değerlerinin (dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Konut Emsalleri

**Dumankaya Konsept**


Dumankaya Konsept projesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. İnşaat henüz devam etmektedir.



1+1	62	215.000	3.468
1+1	62	250.000	4.032
2+1	104	333.000	3.202
2+1	124	388.000	3.129
3+1	155	484.000	3.123
3+1	167	532.000	3.186
Ortalama			3.267

**Soyak Evostar**

Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. Stüdyo Tipi, 1+1, 2+1, 3+1, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



Stüdyo	36	130.000	3.611
1+1	48	169.000	3.521
1+1	57	200.000	3.509
2+1	73	239.000	3.274
2+1 bahçe dubleks	97	329.000	3.392
3+1	126	369.500	2.933
Ortalama			3.287

### **Soyak Park Aparts**

Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. Stüdyo Tipi, 1+1, 2+1, 3+1, çatı dubleks, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



Stüdyo	32	105.000	3.281
1+1	47	150.000	3.191
1+1	54	200.000	3.704
2+1	72	250.000	3.472
2+1	84	265.000	3.155
3+1	128	387.500	3.027
3+1 bahçe dubleks	130	450.000	3.462
Ortalama			3.304

### **İstanbul Lounge**

Eroğlu İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin prestijli konut projelerinden biridir. 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 çatı dubleks, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



1+1	72	250.000	3.472
3+1	143	450.000	3.147
3+1	156	490.000	3.141
3+1	170	500.000	2.941
4+1	190	750.000	3.947
Ortalama			3.338

**\* KENTSEL GAYRİMENKUL**

Tel 0212 678 33 70

Değerleme konusu projenin bitişğinde yer alan Bosphorus City projesinde yer alan ikinci el gayrimenkullere bakan firmadan alına bilgilere göre;

\* Bosphorus City projesinde Erguvan Evlerinde 1. katta konumlu 3+1, 122 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 425.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	122 .-M <sup>2</sup>	425.000 .-TL	3.484 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

\* Bosphorus City projesinde Yalı Apartmanlarında ara katta konumlu 4+1, 254 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 1.410.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	254 .-M <sup>2</sup>	1.410.000 .-TL	5.551 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

\* Bosphorus City projesinde Yeditepe Residencede 5.katta konumlu 1+1, 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 310.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	310.000 .-TL	3.444 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**Dükkan Emsalleri****\* Turyap İkitelli**

Tel 212 4883390

Soyak Olimpia Çarşısı'da 400 m<sup>2</sup> giriş kat dükkan için 1.350.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. Aynı dükkan için 6000.-TL kira bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir. (Aylık 15 -TL/M<sup>2</sup>)

<b>SATILIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	1.350.000 .-TL	3.375 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**\* DOLUNAY EMLAK**

Tel 0212 472 66 60

Atakent'te 24 m<sup>2</sup> zemin + 20 m<sup>2</sup> bodrum toplamda 44 m<sup>2</sup> dükkan için 212.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	44 .-M <sup>2</sup>	212.000 .-TL	4.818 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**\* ESKİDJİ HALKALI**

Tel 212 4952026

Soyak Olimpia Çarşısı'da 344 m<sup>2</sup> giriş kat dükkan için ( 800.000.-USD) 1.600.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	344 .-M <sup>2</sup>	1.600.000 .-TL	4.651 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------



## Arsa Emsalleri

### \* Site Emlak

Tel 0 212 472 64 25

Taşınmazlara yakın konumda 42000 m<sup>2</sup> alanlı, E:1.25 konut imarlı parsel için 37.500.000.-USD (75.000.000.-TL) satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	42000 .-M <sup>2</sup>	75.000.000 .-TL	1.786 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

### \* DESTAN EMLAK

Tel 0 212 472 64 25

Taşınmazlara yakın konumda Soyak Olimpiakent 2. Etapta 900 m<sup>2</sup> alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 1.600.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	900 .-M <sup>2</sup>	1.600.000 .-TL	1.778 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### \* SİTE EMLAK

Tel 0 212 470 19 99

Taşınmazlara yakın konumda Güneş park Evleri yanında 1471 m<sup>2</sup> alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 1.900.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	1471 .-M <sup>2</sup>	1.900.000 .-TL	1.292 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

### \* Turyap

Tel 0 212 698 58 48

Taşınmazlarla aynı bölgede 6.400 m<sup>2</sup> konut imarlı E:1,25 arsa için 12.800.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	6400 .-M <sup>2</sup>	12.880.000 .-TL	2.013 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

Taşınmazlarla aynı bölgede 8.000 m<sup>2</sup> E:0,50 ticaret imarlı arsa için 12.000.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	8000 .-M <sup>2</sup>	12.000.000 .-TL	1.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

### **Medyadan Elde Edilen Veriler**

Bölgede Emlak Konut firması ile müteahhit firmalar arasında gerçekleşen hasılat paylaşımı sözleşme bilgileri aşağıdaki gibidir.

\*Halkalı Atakent Mahallesi"nde konumlu, toplam 52.164,06 m<sup>2</sup> yüzölçümlü , 844 ada 2 ve 3 nolu parseller "Konut Alanı" lejantına ve Emsal:1,25 yapılaşma hakkına sahip olup proje adı Soyak Park Aparts olarak belirlenmiştir. Proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 20.04.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 392.000.000.-TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından Emlak Konut GYO A.Ş."ye (arsa sahibine) teklif edilen %26,10 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 102.312.000.-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir

\* Halkalı 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesinde kayıtlı 648 ada 2 parsel numaralı 36.625,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 11.03.2010 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 160.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 35 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 56.000.000 .-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Ayrıca, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması halinde ise sadece Artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirine uygulanmak üzere, Artan Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,10 oranı karşılığına tekabül eden Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri Tutarını + K.D.V. sini, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Gelirine ilave olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

\*Halkalı Atakent Mahallesi"nde konumlu 30.294,51. m<sup>2</sup> yüzölçümlü 800 ada 11 no"lu parsel Ticaret+Hizmet Alanı" lejantına ve E:1,75 yapılaşma hakkına sahip olup Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından, Emlak Konut GYO A.Ş.'ne 29.12 2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 270.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından Emlak Konut GYO A.Ş.'ye (arsa sahibine) teklif edilen. %30,5 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 82.502.500.-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 2.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 4.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.355 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde ticari gayrimenkul değerlerinde geçmiş yıllara nazaran düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun nedeni son bir yıl içerisinde aynı bölgede çok sayıda ticaret ünitesi içeren konut projelerinin hızlı bir şekilde pazara girmiş olmasıdır. Taşınmaz yakın konumda Sinpaş İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema projelerinde ticari ünitelerin yoğunluğu göze çarpmış olup bu ünitelerin satışlarına başlanmıştır. Bu bağlamda projede konumlu olan ticaret birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 3.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 8.500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu proje bünyesindeki çoğu ticari ünitenin dışarıya kapalı olup yalnızca proje bünyesine hizmet etmesi nedeni ile genel ortalama birim değeri, çevredeki projelere göre nispeten daha düşüktür. Proje kapsamında ortalama ticari birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.580 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut ve dükkan birim m<sup>2</sup> hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m<sup>2</sup> lik birimler alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( KONUT )				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Soyak Evostar	Kentsel Gay.	İstanbul Lounge
SATIŞ FİYATI		329.000	1.410.000	750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	97	254	190
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.392	5.551	3.947
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	İYİ	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	-20%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-7%	-7%	-7%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-15%	-25%	-24%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.355</b>	<b>2.897</b>	<b>4.186</b>	<b>2.982</b>

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)**

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Turyap	Dolunay Emlak	Eskidji Halkalı
SATIŞ FİYATI		1.350.000	212.000	1.600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	400	44	344
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.375	4.818	4.651
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		İYİ	ORTA İYİ	İYİ
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-10%	-20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -10%	İYİ -20%	İYİ -20%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-11%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-6%	-25%	-15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.580</b>	<b>3.173</b>	<b>3.614</b>	<b>3.953</b>

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)**

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Site Emlak	Turyap	Site Emlak
SATIŞ FİYATI		1.900.000	12.800.000	75.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	41.885,56	1.471	6.400	42.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.292	2.000	1.786
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,25	E: 0,50 TİCARET	E: 1,25 KONUT	E: 1,25 KONUT
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		TAM HİSSE ORTA İYİ -25%	TAM HİSSE ORTA İYİ -25%	TAM HİSSE BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-25%	-25%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-20%	-40%	-15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.250,00</b>	<b>1.033</b>	<b>1.200</b>	<b>1.518</b>

<b>TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)</b>					
<b>Ada No</b>	<b>Parsel No</b>	<b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim m<sup>2</sup> Değeri</b>	<b>Parselin Değeri (-.TL)</b>	<b>Parselin Değeri (-.USD)</b>
801	25	27.980,58	1.250	34.975.725,00	17.314.715,35
801	26	13.904,98	1.250	17.381.225,00	8.604.566,83
<b>TOPLAM DEĞER (-.TL)</b>				<b>52.356.950,00</b>	<b>25.919.282,18</b>
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)</b>				<b>52.357.000,00</b>	
<b>YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)</b>				<b>25.920.000,00</b>	

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere 801 Ada 25 parselin A, B, C, D, E, F bloklarından, 801 Ada 26 parselin A, B, C bloklarından oluşacağı tasarlanmıştır.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Sinpaş GYO A.Ş.'nin iştiraki olan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş tarafından hazırlanan onay aşamasında olan mimari proje bulunmaktadır. Değerleme işleminde bu projedeki veriler de dikkate alınmıştır.

Bu projeden elde edilen veriler aşağıdaki gibidir:

Toplamda 8 adet blokta ( 801 Ada 25 Parselde A-B-C-D-E-F Bloklar , 801 Ada 26 Parselde A-B-C Bloklar ) 7 adet ticari ünite, 505 adet konut ünitesi olmak üzere toplamda 512 adet bağımsız bölümden oluşacak bir proje tasarlanmıştır. (Ticari ünitelerinin alansal dağılımı öğrenilememiş olup, konut ünitesi karşısında çok küçük bir ünite sayısına sahip olmaları nedeni ile nakit akımlarında ayrıca ifade edilmemişlerdir.)

**Toplam Brüt İnşaat Alanı: 86.569.30 m<sup>2</sup>** (Detay Bilgileri Aşağıda Belirtilmiştir.)

**Emsale Dahil Toplam Brüt Alan: 52.356.95 m<sup>2</sup>**

**Satılabilir Brüt İnşaat Alanı: 60.598.51 m<sup>2</sup>**

Onay aşamasında olan mimari projeden yapılan hesaplamalara göre toplam inşaat alanı 86.569.30 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Satılabilir alan toplam inşaat alanının %70'i olarak öngörülmüştür. Projede tanımlı olan ticari alanın konut alanı karşısında çok küçük bir paya sahip olması nedeni ile nakit akım tablosunda konut-ticari ayrımı yapılmamış, ticari ünitelerin getirisi konut üniteleri içerisinde ele alınmıştır. (Ortalama konut birim m<sup>2</sup> değeri 3.355 TL, ticari birim m<sup>2</sup> değeri 3.580 TL olup uyumlaştırılmış değer olarak 3.400 TL/m<sup>2</sup> kullanılmıştır.)

801 Ada 25 Parsel		
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan (M <sup>2</sup> )
A BLOK	43	8.665,21
B BLOK	60	12.479,20
C BLOK	53	9.469,00
D BLOK	39	7.463,18
E BLOK	182	21.489,13
F BLOK	1	15,00
<b>TOPLAM</b>	<b>378</b>	<b>59.580,72</b>

801 Ada 26 Parsel		
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan (M <sup>2</sup> )
A BLOK	43	8.691,73
B BLOK	45	8.460,81
C BLOK	46	9.836,04
<b>TOPLAM</b>	<b>134</b>	<b>26.988,58</b>

<b>TOPLAM</b>	<b>512</b>	<b>86.569,30</b>
---------------	------------	------------------



ALAN HESAPLAMA TABLOSU			
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) (Toplam)	41.885,56	Emsal/KAKS	1,25
Toplam Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )	52.356,95	Konut Alanı	
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	86.569,30		
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	60.598,51		

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 %30' unun , 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.400.-TL/M<sup>2</sup> 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.

<b>NAKİT AKIŞI</b>					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	60.598,51				
					<b>TOPLAM</b>
		<b>1.dönem</b>	<b>2.dönem</b>	<b>3.dönem</b>	
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		30,00%	40,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		18.180	24.239	18.180	
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		3.400	3.910	4.497	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		61.810.480	94.776.070	81.744.360	
<i>Satış Gelirleri ( Toplam )</i>		61.810.480 TL	94.776.070 TL	81.744.360 TL	<b>238.330.910 TL</b>
<b>NAKİT ÇIKIŞLARI</b>					
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gd.</i>					
<i>Öngörülemeyen Diğer Giderler</i>					
<b>TOPLAM</b>		<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>
<i>Nakit Akım</i>		61.810.480 TL	94.776.070 TL	81.744.360 TL	<b>238.330.910 TL</b>
<b>Net Bugünkü Değer (NPV)</b>		<b>195.934.424 TL</b>	<b>194.142.992 TL</b>	<b>192.378.273 TL</b>	
İNDİRGEME 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 %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda **194.142.992.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %30 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller 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 % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>194.142.992 .-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)</b>	<b>96.110.392 .-USD</b>

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ</b>	
<b>Toplam Satış Hasılatı</b>	<b>194.142.992 .-TL</b>
<b>Hasılat Payı Oranı</b>	<b>35%</b>
<b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)</b>	<b>67.950.047 .-TL</b>
<b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)</b>	<b>33.638.637 .-USD</b>
<b>Bugünkü Arsa Değeri (TL)</b>	<b>57.757.540 .-TL</b>
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	<b>41.885,56 .-M<sup>2</sup></b>
<b>Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)</b>	<b>1.378,94 .-TL</b>

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, mimari projesine ve ruhsatına uygun olan projenin inşa edilmesi olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;  
Taşınmazların toplam değeri: **54.510.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;  
Taşınmazların toplam değeri: **57.757.540.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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 arsa 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

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

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır. Yapılması tasarlanan projeye ilişkin mimari proje çizilip onaya sunulmuş durumdadır. Mimari projenin onayının ardından ruhsat onay aşamasına geçilecektir.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

### 6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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;** parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan Ege Yakası projesine ilişkin mimari projeler ve ruhsatlar henüz onay sürecinde olmaları nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

26.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**54.510.000 .-TL**

**(Elli Dört Milyon Beş Yüz On Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**64.321.800 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT ADET 2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>54.510.000</b>	<b>26.985.149</b>	<b>19.967.033</b>	<b>64.321.800 TL</b>

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,7300 .-TL

### Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* 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.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.