

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ
ANADOLU HİSARI MAHALLESİ
37 ADA 76 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	SNP-2010061
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ ANADOLU HİSARI MAHALLESİ, 37 ADA 76 PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GÖZTEPE MAHALLESİ, SALKIM SÖĞÜT SOKAK, 37 ADA 76 PARSEL BEYKOZ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek -1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar- Resmi Belgeler
- Ek -2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek -3** - İmar durum yazısı(kopya) Diğer Yazışmalar (Kopya)
- Ek -4** - Tapu Sureti
- Ek -5** - Yüzölçümü Tespiti Bilirkişi Raporu
- Ek -6** - İpoteklere İlişkin Beyan
- Ek -7** - Arsalara İlişkin Beyan (kopya)
- Ek -8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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.

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane 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 taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2010061 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan raporlara ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1707017		
Rapor Tarihi	02.10.2017		
Rapor Konusu	1 ADET ARSA		
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	159.340.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : BEYKOZ
Bucağı :
Mahallesi : ANADOLU HİSARI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 16
Ada No : 37
Parsel No : 76
Alanı (m²) : 98.966,52
Vasfı : BOSTAN
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No : 11962
Cilt No : 40
Sayfa No : 3899
Tapu Tarihi : 26.11.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.11.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

- Yüzölçümü Hatalıdır. (09/05/2005 tarih, 2457 Yev.) (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 İlgili 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.

İpotek:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 50.000.000,00 EUR bedel ile, Yıllık % 10 faizli, 1. derece, F.B.K. süreli, 15-06-2020 tarih ve 4465 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmaz 26.11.2015 tarih ve 11962 yevmiye ile Sinpaş GYO A.Ş. adına satış işlemi ile tescillenmiş olup, son 3 yıl içerisinde mülkiyet değişikliği yapılmamıştır.01.03.2016 tarihinde taşınmazın cins tahsisi değişmiş olup yapıli 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 Müdürlüğü'nden 04.11.2020 tarihinde alınan resmi imar durum belgesine göre 26.09.2009 onaylı Beykoz 1/1000 ölçekli Beykoz Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Genel Otopark Alanı, Askeri Alan ve Yol" lejantlı olarak planlanmıştır.

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 "Gölbahçe Mevkii 21/76 Parsel Peyzaj Projesi geçerlidir." hükmü bulunmaktadır.

Beykoz Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre 1/1000 Ölçekli plan çalışmalarının sonuna gelmek üzere olduğu, yıl sonuna kadar askıya çıkacağı bilgisi alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre 17.12.2018 Onaylı 1/5000 Ölçekli Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı 2. Etap Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan bilgileri dijital ortamdan ayrıca temin edilmiştir.

İncelenen onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre değerlendirme konusu parselin bir kısmı düşük yoğunluklu konut alanı, Taks: 0.15 Hmaks: 9.50, bir kısmı Konut + Ticaret Alanı, Taks: 0,25, Yençok: 3 kat, bir kısmı park alanı, bir kısmı eğitim tesis alanı olarak planda yer almaktadır.

17/12/2018 İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı onaylandı. Başkanlık onaylandı. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı onaylandı. Başkanlık onaylandı.

Av. Ahmet SELAMET

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ: BEYKOZ İLÇESİ, BOĞAZIÇI ALANI GERİGÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI 2. ETAP (YENİ MAHALLE, KAVACIK, GÖZTEPE, GÖKSU, ANADOLU HİSARI, ÇUBUKLU, KANLICA MAHALLELERİNİN BİR KISMI)

İLÇE: BEYKOZ Pafta No: F22D17B Ölçek: 1/5000

Sare ALPER Şehir Plancısı
Senem SÖNMEZ Şehir Plancısı
Gülay AKBULUT Mimar
Seniye Selcen ONUR Y.Mimar Restorasyon Uzmanı
Canan TURAN Arkeolog
Murat TOMAN Tarihçi

F22D17B T.T. 17.12.2018

BEYKOZ

ID: 47546

Ö: 1-5000 Plan 4/7

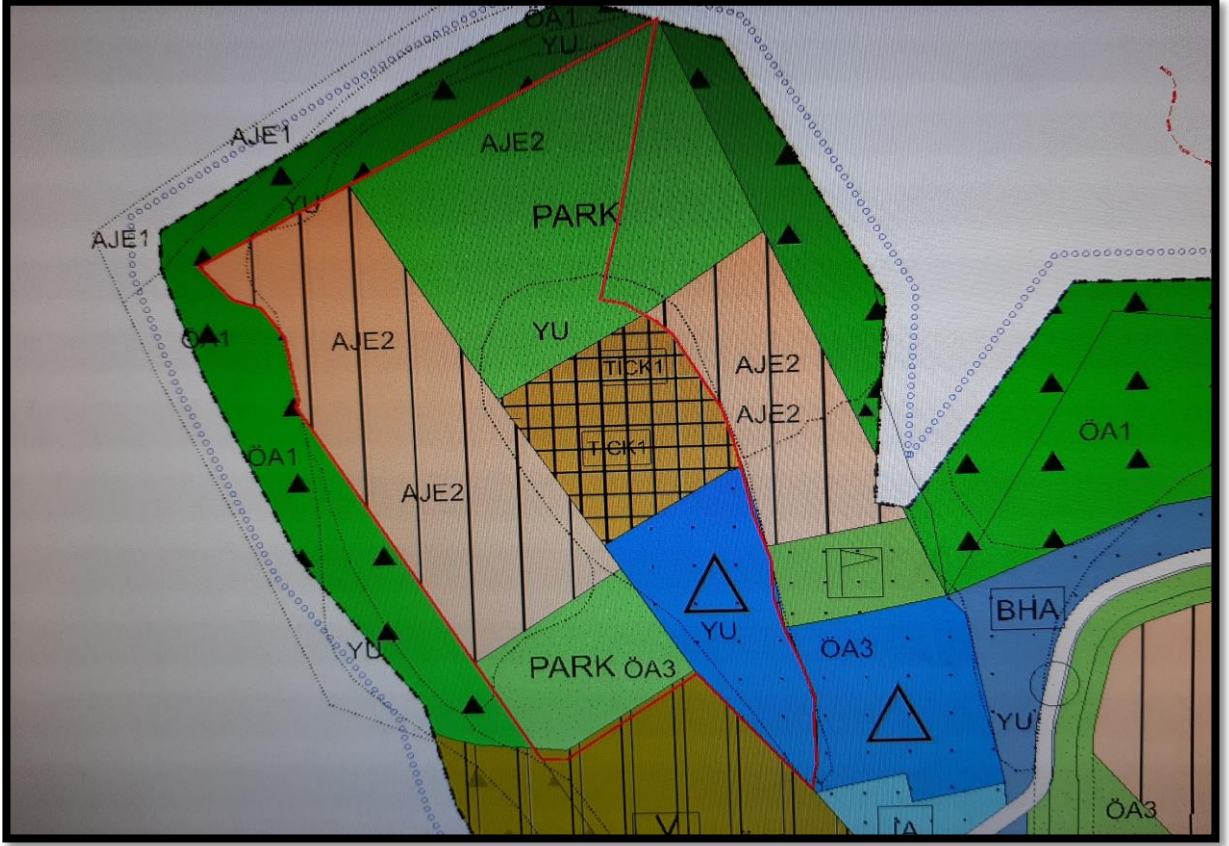
BEYKOZ İLÇESİ GERİGÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGESİ (2.ETAP) KARNİP

Plan Kodu: NIP-21756

4 552 000

67767 774

REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje



Taşınmaz için son üç yıllık imar planı değişiklikleri sorgulandığında yazılı imar durumuna göre 1/1000 ölçekli imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına 17.12.2018 Onaylı 1/5000 Ölçekli Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı 2. Etap Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu parsel halihazırda boş durumdadır. Taşınmaz için hazırlanmış herhangi bir proje, ruhsat bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parsel halihazırda boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu parsel halihazırda boş durumdadır. Taşınmaz için hazırlanmış herhangi bir proje, ruhsat bulunmamaktadır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 37 ada 76 parsel olup "BOSTAN" niteliklidir. Taşınmaz tapu kaydına göre 98.966,52 m² yüz ölçümüne sahiptir. 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.

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 Tesisi'ne gelmeden sol tarafta yer alır. Parselin güneybatısında Milli Savunma Bakanlığı ANT 4. İşletme Müdürlüğü, parselin güneydoğusunda Tenis Akademisi 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.

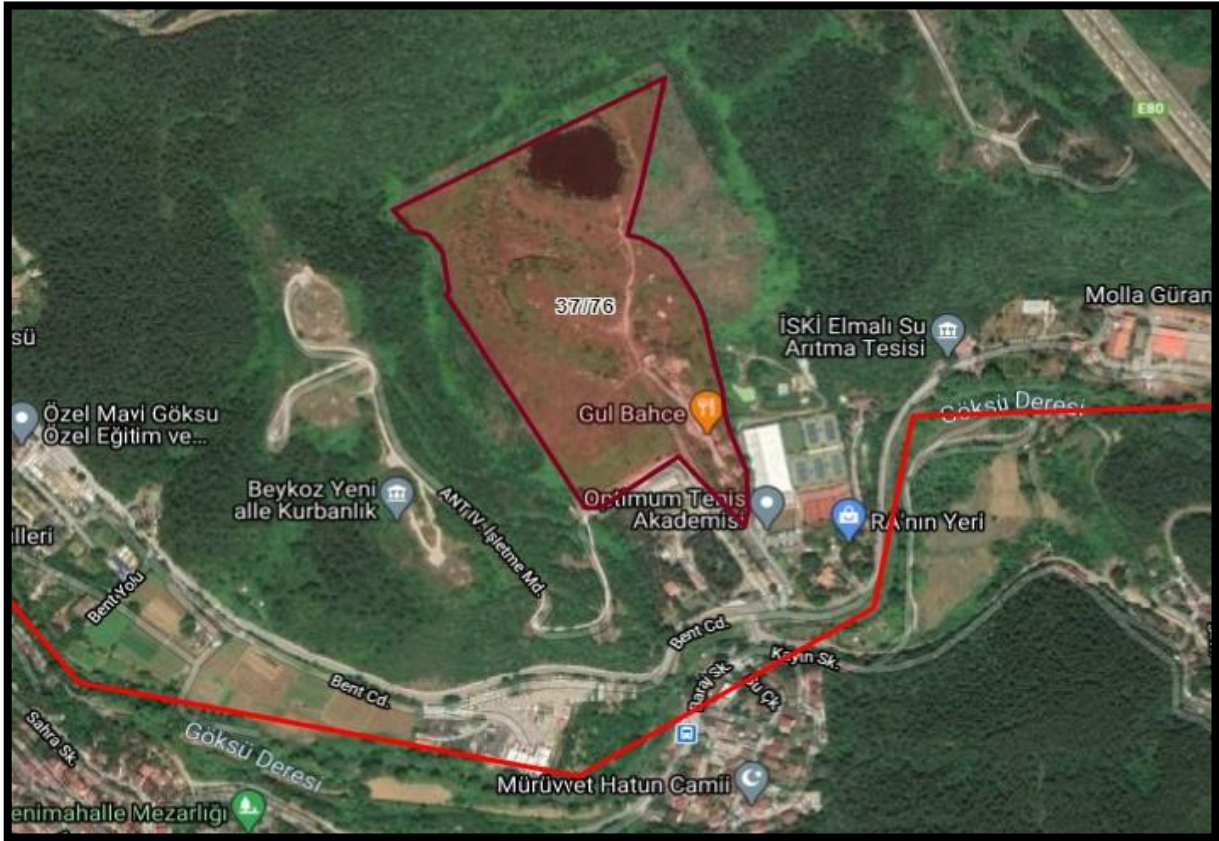




3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

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 herhangi bir yapının bulunmadığı görülmüştür. Parsel amorf şeklindedir. Hali hazırda genel olarak düz bir topoğrafyaya sahiptir.



3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz boş arsadır.

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, 15 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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Beykoz İlçesi

İlçe, 45 mahalleden oluşmaktadır. Büyükşehir yasası ile köyden mahalleye dönüştürülen yerleşimlerin nüfusları düşüktür. Elmalı Mahallesi orman içine sonradan yerleşilerek oluşmuş köy niteliğinde olup, Karadeniz köyleri özelliğini taşır.

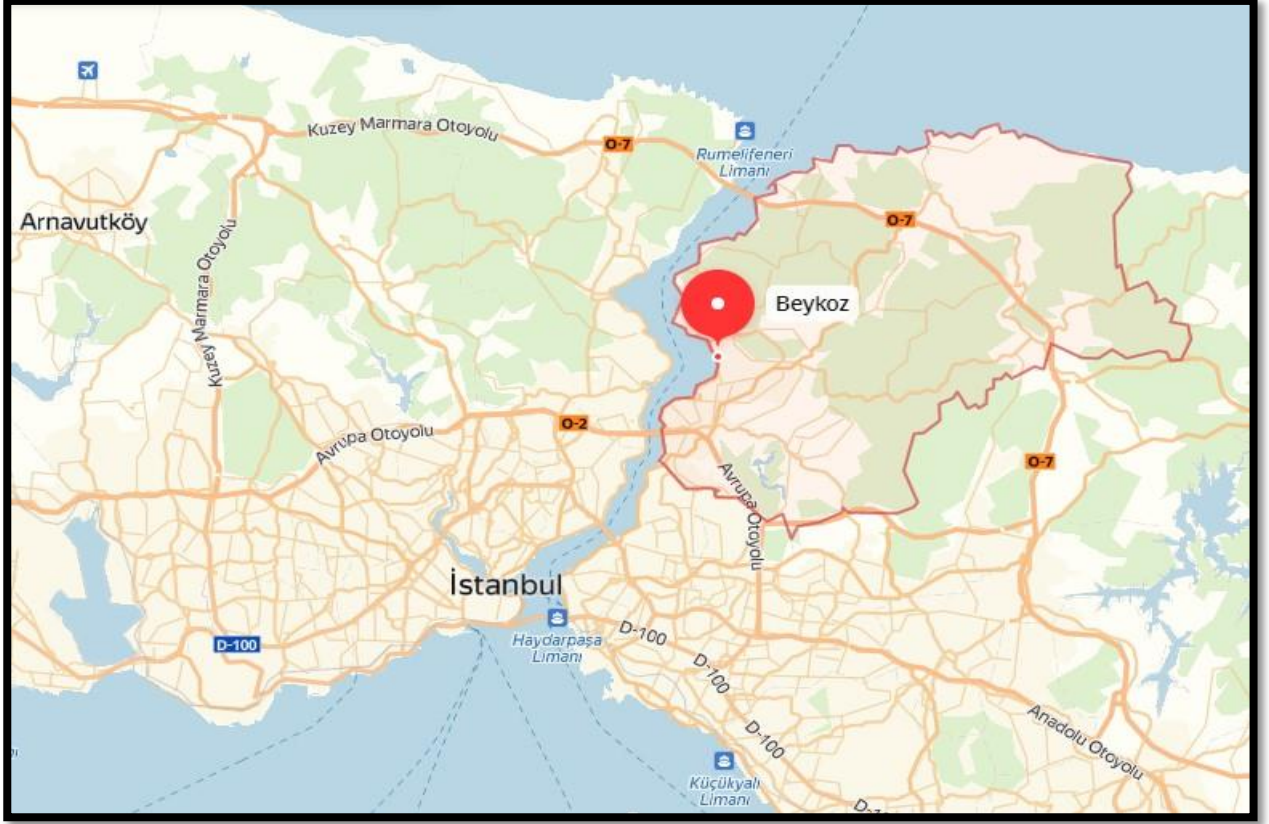
Deniz seviyesinden başlayarak 270 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Türkiye'de Karadeniz iklimi nin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz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



Harita 2 - Beykoz Konumu

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.

Beykoz nüfusu 2020 yılı ADNK verilerine göre 248.600 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 iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların 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 yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beykoz Belediyesi, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumdadır.
- * İmarlı yola cephelidir.
- * Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Pandemi nedeni ile arsalara ve villa projelerine talep olağanüstü artış göstermiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Askeri alana cepheli konumdadır.
- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Villa Emsalleri

1 Yasmin Gayrimenkul

Tel 0 532 408 48 65

Konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Hisar Evleri sitesinde, 4 katlı, 2+2 villa 310 m²'den ve 2.550.000.-TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın uzak boğaz manzarası mevcuttur.

SATILIK	310 .-M ²	2.550.000 .-TL	8.226 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Erdil Emlak

Tel 0 532 773 29 16

Konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Hisar Evleri sitesinde, 4 katlı, 6+2 villa 450 m²'den ve 4.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın uzak boğaz manzarası mevcuttur.

SATILIK	450 .-M ²	4.500.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Pekan Gayrimenkul

Tel 0 532 352 45 90

Konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Göksu Evleri sitesinde, 3 katlı, 4+2 villa 310 m²'den ve 3.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	310 .-M ²	3.000.000 .-TL	9.677 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Acarkent Marka Villa Gayrimenkul

Tel 0 532 710 44 39

Konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Göksu Evleri sitesinde, 4 katlı, 5+2 villa 450 m²'den ve 4.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın uzak boğaz manzarası mevcuttur.

SATILIK	450 .-M ²	4.000.000 .-TL	8.889 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Afife Elbirlik Gayrimenkul

Tel 0 545 231 22 05

Konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Göksu Evleri sitesinde, 3 katlı, 5+2 villa 380 m²'den ve 3.650.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	380 .-M ²	3.650.000 .-TL	9.605 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 İdealistA Gayrimenkul

Tel 0 537 304 54 57

Konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Göksu Evleri sitesinde, 3 katlı, 3+2 villa 210 m²'den ve 2.350.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	210 .-M ²	2.350.000 .-TL	11.190 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Dükkan Emsalleri

1 Remax Aragonit

Tel 0 531 286 52 11

Kavacık Has Plazanın zemin katında yer almakta olan 110 m² dükkan 1.200.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	110 .-M ²	1.200.000 .-TL	10.909 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Canev Gayrimenkul

Tel 0 533 509 50 53

Kavacık merkezde yer almakta olan, mevcut durumda market kiracılı, aylık kira getirisi 40.000.-TL olan 480 m² dükkan 10.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	480 .-M ²	10.000.000 .-TL	20.833 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Sahibi

Tel 0 533 363 58 70

Kavacık merkezde ara sokak üzerinde, yaklaşık 15 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan dükkan bölümü 190 m²'den ve 1.500.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	190 .-M ²	1.500.000 .-TL	7.895 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 DHG Gayrimenkul

Tel 0 053 593 34 92

Kavacık merkezde ara sokak üzerinde, yaklaşık 15 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan dükkan bölümü 120 m²'den ve 980.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	980.000 .-TL	8.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Bir Gayrimenkul

Tel 0 532 517 67 40

Kavacık merkezde ara sokak üzerinde, yaklaşık 15 yıllık binanın zemin katında yer almakta olan asma katlı dükkan 420 m²'den ve 4.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	420 .-M ²	4.000.000 .-TL	9.524 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri

1 Oniks Gayrimenkul

Tel 0 546 742 21 12

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın bir konumda yer alan 586 ada 1118 parsel imarsız alanda yer almakta olup, 582 m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz 3.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	582 .-M ²	3.000.000 .-TL	5.155 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Sahibi

Tel 0 533 654 10 69

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın bir konumda yer alan 37 ada 64 parsel içerisinde yer alan 220 m² yüzölçümlü hissedir. Parsel 43.823 m² alanlıdır. Taşınmaz 500.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	220 .-M ²	500.000 .-TL	2.273 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Acarkent Realty West

Tel 0 534 510 08 74

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın bir konumda yer alan 542 ada 251 parsel içerisinde yer alan 550 m² yüzölçümlü hissedir. Parsel 23.134 m² alanlıdır. Taşınmaz 975.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	550 .-M ²	975.000 .-TL	1.773 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Has İnşaat

Tel 0 535 396 95 05

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın bir konumda yer alan 542 ada 241 parsel içerisinde yer alan 815 m² yüzölçümlü hissedir. Parsel 65.022 m² alanlıdır. Taşınmaz 2.900.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	815 .-M ²	2.900.000 .-TL	3.558 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Sahibi

Tel 0 532 465 35 46

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın bir konumda yer alan 54 ada 82 parsel içerisinde yer alan 230 m² yüzölçümlü hissedir. Parsel 3.055 m² alanlıdır. Taşınmaz 805.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	230 .-M ²	805.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 Sahibi

Tel 0 555 845 22 36

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın bir konumda yer alan 1250 ada 177 parsel imarsız alanda yer almakta olup, 4.701 m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz 11.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	4701 .-M ²	11.000.000 .-TL	2.340 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle düşük yoğunluklu ve küçük ölçekli imar parsellerinin bulunduğu, ancak genel olarak parselin uygulama görmemiş ve plansız alanda kaldığı tespit edilmiştir. Arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük, imar koşulları, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 1.250- 3.750 TL/m² aralığında yer aldıkları görülmüştür.

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 imara açılabilmesi, ilgili kurumlardan olumlu görüşler alınmış olması nedenleri ile sahip olduğu potansiyeller de göz önünde bulundurulmuş, güvenli tarafta kalınarak parselin birim m² değeri olarak 1.840-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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 bulunulmaktadır.

		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 (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 7	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		500.000	2.900.000	11.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	93.761,91 m ²	220	815	4.701
BİRİM M ² DEĞERİ		2.273	3.558	2.340
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -35%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	Taks: 0,25	Yok	Yok	Yok
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	hmax: 9,50	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Ticaret+Konut	İmarsız	İmarsız	İmarsız
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Tek Mülkiyet	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-30%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.840	1.602	2.509	1.416

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ(-.TL)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)*	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
37	76	93.761,91	1.840	172.521.914,40	172.522.000,00

Tapu kaydında taşınmazın alanı 98.966,12 m² iken 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. Plan üzerinde yapılan hesaplamalarda da taşınmazın alanı yaklaşık olarak 93.761,91 m² dir. Bu kapsamda değer ve geliştirme hesapları bilirkişi raporundaki alan dikkate alınarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-5
SATIŞ FİYATI		1.200.000	10.000.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	110	480	420
BİRİM M ² DEĞERİ		10.909	20.833	9.524
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK BÜYÜK 30%	ÇOK BÜYÜK 30%
KAT		Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-5%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.100	7.091	19.792	9.524

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		2.550.000	3.000.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	200	310	310	450
BİRİM M ² DEĞERİ		8.226	9.677	8.889
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	5%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.670	8.637	10.161	10.222

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 1.250- 3.750 TL/m² aralığında yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 7.500.-TL ile 11.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 9.500 - 20.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz 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)

Değerleme konusu parsel için Beykoz Belediyesi'nden alınan imar durumu ve şifahi alınan bilgiye göre hesaplamalar onaylı 1/5000 ölçekli plan dikkate alınarak yapılmıştır. Tapu kaydında taşınmazın alanı 98.966,12 m² iken 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. Plan üzerinde yapılan hesaplamalarda da taşınmazın alanı yaklaşık olarak 93.761,91 m² dir. Bu kapsamda değer ve geliştirme hesapları bilirkişi raporundaki alan dikkate alınarak takdir edilmiştir.

1/5000 ölçekli planda parselin bir kısmı düşük yoğunluklu konut alanı, Taks: 0.15 Hmaks: 9.50, bir kısmı Konut + Ticaret Alanı, Taks: 0,25, Yençok: 3 kat, bir kısmı park alanı, bir kısmı eğitim tesis alanı olarak planda yer almaktadır. Yapılan sorgulama ve Plan notları dikkate alınarak uygulamanın brüt parsel alanı üzerinden yapılacağı bilgisi alınmıştır. Plan üzerinden yapılan yaklaşık ölçümler neticesinde Konut lejantında kalan emsale esas kısım yaklaşık 66.155,78 m² alan üzerinden satılabilir konut alanının 37.212 m² olacağı , ticaret + konut lejantına kalan emsale esas 27.605,41 m² alan üzerinden satılabilir alanı 25.880 m² yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Yapılacak projede zemin katların ticari fonksiyonlu olacağı üst katların konut fonksiyonlu olacağı kabul edilmiştir. Bu kapsamda yaklaşık 56.191 m²lik kısmı konut satılabilir alanı, yaklaşık 6.901 m²lik kısmı ticaret satılabilir alan olarak toplamda 63.092 m² satılabilir alan olacağı hesaplanmıştır. Alanlara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

ADA	PARSEL	FONKSİYON	ALAN	TAKS * KAT	EMSAL İNŞAAT ALANI	İLAVE ORANI	TOPLAM SATILABİLİR ALAN
37	76	KONUT	66.155,78 m ²	0,15*3	29.770,10 m ²	1,25	37.212,63 m ²
		TİC+KONUT	27.605,41 m ²	0,25*3	20.704,06 m ²	1,25	25.880,07 m ²
TOPLAM			93.761,19 m ²		50.474,16 m ²		63.092,70 m ²

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 sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 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 arttırabilecek 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 %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Projenin 48 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış ve her dönem 1 takvim yılı olarak kabul edilmiştir.

1/5000 ölçekli plan ve tarafımıza gönderilen satılabilir konut ve ticaret alanları üzerinden Villa ve dükkan projesi geliştireceği öngörülmüştür. Buna göre toplam konut alanı 56.191 m², dükkan alanı 6.901 m² olarak ön görülmüştür.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu villa birimlerinin ilk yıl satış birim m² değeri ortalama 9.670.- TL olarak öngörülmüş gelecek dönemlerde %20 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir. Dükkan ünitelerinde ilk yıl satış birim m² değerinin 12.100.-TL olacağı gelecek dönemlerde %20 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

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 %17,50 olarak kabul edilmiştir.

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.

NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ		48			
PARSEL ALANI (m ²)	93.761,19 m ²				
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	56.191,00 m ²				
SATILABİLİR DÜKKAN/İŞYERİ ALANI (m ²)	6.901,00 m ²				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	63.092,00 m ²				

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	20,00%	30,00%	25,00%	25,00%	100%
Satılan Brüt Alan (Konut)	11.238,20 m ²	16.857,30 m ²	14.047,75 m ²	14.047,75 m ²	56.191,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	9.670,00 TL/m ²	11.604,00 TL/m ²	13.924,80 TL/m ²	16.709,76 TL/m ²	
Artış Oranı		20,00%	20,00%	20,00%	
Satış Geliri (Konut)	108.673.394 TL	195.612.109 TL	195.612.109 TL	234.734.531 TL	734.632.143,44
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	30,00%	20,00%	35,00%	15,00%	100%
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	2.070,30 m ²	1.380,20 m ²	2.415,35 m ²	1.035,15 m ²	6.901,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	12.100,00 TL/m ²	14.520,00 TL/m ²	17.424,00 TL/m ²	20.908,80 TL/m ²	
Artış Oranı		20,00%	20,00%	20,00%	
Satış Geliri (Dükkan)	25.050.630 TL	20.040.504 TL	42.085.058 TL	21.643.744 TL	108.819.936,72
Satış Gelirleri (Dükkan)	133.724.024 TL	215.652.613 TL	237.697.168 TL	256.378.275 TL	843.452.080 TL
Nakit Akım	133.724.024 TL	215.652.613 TL	237.697.168 TL	256.378.275 TL	843.452.080 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	563.187.297 TL	551.033.814 TL	539.286.980 TL		
İNDİRGE ME ORANI	16,50%	17,50%	18,50%		

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 %17,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda 551.033.814- TL olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karışılığı oranını % 40 ila %60 civarında bu duruma istinaden hasılat paylaşım oranının %30 ila %50 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 45 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 % 15 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.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	551.033.814 .-TL
---	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	551.033.814 .-TL
Hasılat Payı Oranı	45%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	247.965.217 .-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	210.770.434 .-TL
Toplam Arsa Alanı	93.761,19 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	2.248 .-TL

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
37	76	93.761,19 m ²	2.248 TL/ m ²	210.770.434 TL	210.770.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

37 ADA 76 PARSELİN DEĞERİ	172.522.000 TL
----------------------------------	-----------------------

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

37 ADA 76 PARSELİN DEĞERİ	210.770.000 TL
----------------------------------	-----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında alınan ruhsatlar göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde değere ulaşılmışken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parsel için pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parsel boş "arsa" olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş güncel bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki geçmiş dönemlerdeki sözleşme oranları dikkate alınmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın niteliği arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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; SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." ve yine tebliğin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmekte olup, taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Parsel üzerinde yer alan ipotegi ilişkin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Bu kapsamda yapılan değerlendirmeler neticesinde değerlendirme konusu parselin "ARSA/ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında engel bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum. Konu taşınmazın değer takdirinde; pazar yaklaşımı ve Nakit Gelir Akımları Analizi yöntemi kullanılmış olup nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında "09.05.2005 tarih 2457 yevmiye numarası ile Yüzölçümü hatalıdır." Beyanı bulunmaktadır. Beyan ile ilgili olarak, Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesinde yürütülmekte olan 2015/122 sayılı davanın rapor tarihi itibari ile kesinleşmediği bilgisi müşterinin hukuk müşavirinden öğrenilmiş olup dosyasındaki 25.02.2016 tarihli bilirkişi raporuna göre taşınmazın yüzölçümü 93.761,91m² olarak tespit edildiği görülmüştür. Söz konusu yüzölçümü değişikliğinin taşınmazın toplam değerine doğrudan etki edeceği düşünülmekte olup değer hesaplamalarında bilirkişi rapordan belirtilen alan dikkate alınmıştır.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

172.522.000 .-TL

(Yüz Yetmiş İki Milyon Beş Yüz Yirmi İki Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

203.575.960 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

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.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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.