

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİNDE
YER ALAN 1 ADET İMALETHANE VE
MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	06.12.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	13.12.2016
RAPOR TARİHİ	15.12.2016
RAPOR NO	SNP-1611006
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET İMALETHANE VE MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMANGAZİ MAH. EBUBEKİR CD. NO:14 SANCAKTEPE/İSTANBUL UAVT: 2196419911
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans NO:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Fotoğraflar**
- Ek 2 - Tapu suretleri (kopya)**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**
- Ek 6 - KAP Bildirimi**
- Ek 7 - İNA (İndirgenmiş Nakit Akımları) Tablosu**

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 şartlarını 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet imalethane ve müştemilatı olan arsa nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile 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 1 adet imalathane ve müştemilatı olan arsa nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için işbu rapor 15.12.2016 tarih ve SNP-1611006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce şirketimiz tarafından aşağıda bilgileri verilen rapor düzenlenmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1608003		
Rapor Tarihi	25.08.2016		
Rapor Konusu	1 ADET İMALETHANE VE MÜŞTEMLATI OLAN ARSA DEĞER TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	75.000.000		

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

TAPU KAYITLARI	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SANCAKTEPE
Bucağı	:
Mahallesi	: SAMANDIRA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: ÇUKUR ALÇAĞI
Pafta No	:
Ada No	:
Parsel No	: 272
Alanı	: 29.100,00 m ²
Vasfı	: İMALETHANE VE MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: SAMANDIRA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)*
Yevmiye No	: 18302
Cilt No	: 2
Sayfa No	: 272
Tapu Tarihi	: 18.09.2014

*Samandıra Mobilya San ve Tic. A.Ş'nin hisselerinin tamamı 26/09/2016 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından satın alınmıştır. (KAP Bildirimi eklerde sunulmuştur)

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.12.2016 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler hanesinde

***Tedaş Genel Müdürlüğü Lehine 34,65 M2 Lik Kısımda Trafo Yeri 47,95 Kısımda Kablo Geçiş Yeri Olmak Üzere Toplam 82,60 M2 Lik Kısımda Kira Şerhi: 09/10/1997 Yev: 3698** (Söz konusu şerh kurumun rutin uygulaması niteliğinde olup parsel üzerindeki trafo yeri ve kablo geçiş yeri için yapılan uygulamayı ifade etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur: Ürosan Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. olan, tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sebebi 18.09.2014 tarih 18302 yev. no ile Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. değişikliği bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın maliki olarak görülen Samandıra Mobilya San ve Tic. A.Ş'nin hisselerinin tamamı 26/09/2016 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmış olan 22.08.2016 tarih 9363 sayılı belgelere istinaden ;

5 pafta 272 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında parselin bir kısmı "Ticaret+Konut" (T+K4) (18.517 m²) bir kısmı da "Park" (10.583,84 m²) Alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları plan notlarında verilmiştir. T+K4 Alanlarında; Max.TAKS=0.50, max. KAKS= 1.65, max.h=6 kat (18.50 m.), min bina cephesi 6 m. , min. bina derinliği 7 m., maksimum bina cephesi 50 m.olarak belirtilmiştir.

Alınan bilgiye göre parsel brüt parsel niteliğinde olup, terkleri yapıldıktan sonra kalan net alan 18.517 m² olacağı bilgisi alınmıştır.

(Dosyasında yapılan inceleme neticesinde şu bilgilere ulaşılmıştır: Parselin kök parsel halinin 36.880 m² olduğu hazırlanan Mevzi İmar Planı kapsamında 08.07.1997 tarihinde 7.780 m² yola terkinin yapılmış olduğu görülmüştür. 05.06.1997 tarih 97/43 karar nolu encümen kararında mevzi imar planı incelenmiş olup, yola terki yapıldıktan sonra "Küçük sanayi ve Depolama Alanında, Emsal:0.60, h:9.50 m, idari binalarda h:12.50 m. yapılması ile ilgili olarak karar verilmiştir. Parsel üzerindeki yapılaşmalar bu plana istinaden yapılmıştır.)

Plan Notları:

T+K4 Alanlarında;

Bu alanda Max.TAKS=0.50, max. KAKS= 1.65, max.h=6 kat (18.50 m.), min bina cephesi 6 m. , min. bina derinliği 7 m., maksimum bina cephesi 50 m.

Planda; Konut ve Ticaret + Konut fonksiyonundaki yapı adalarında, üzerinde ruhsatlı veya plana göre ruhsat alabilecek (KAKS değerini sağlıyorsa) yapılar bulunan parsellerde imar planı daha fazla kat adedi veya inşaat alanı getirmişse, yol ve komşu parselde tecavüzlü olmamak kaydıyla, çekme mesafelerini Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine " uyulacaktır. Mania Planı kapsamında kalan yapılaşmalar ile ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

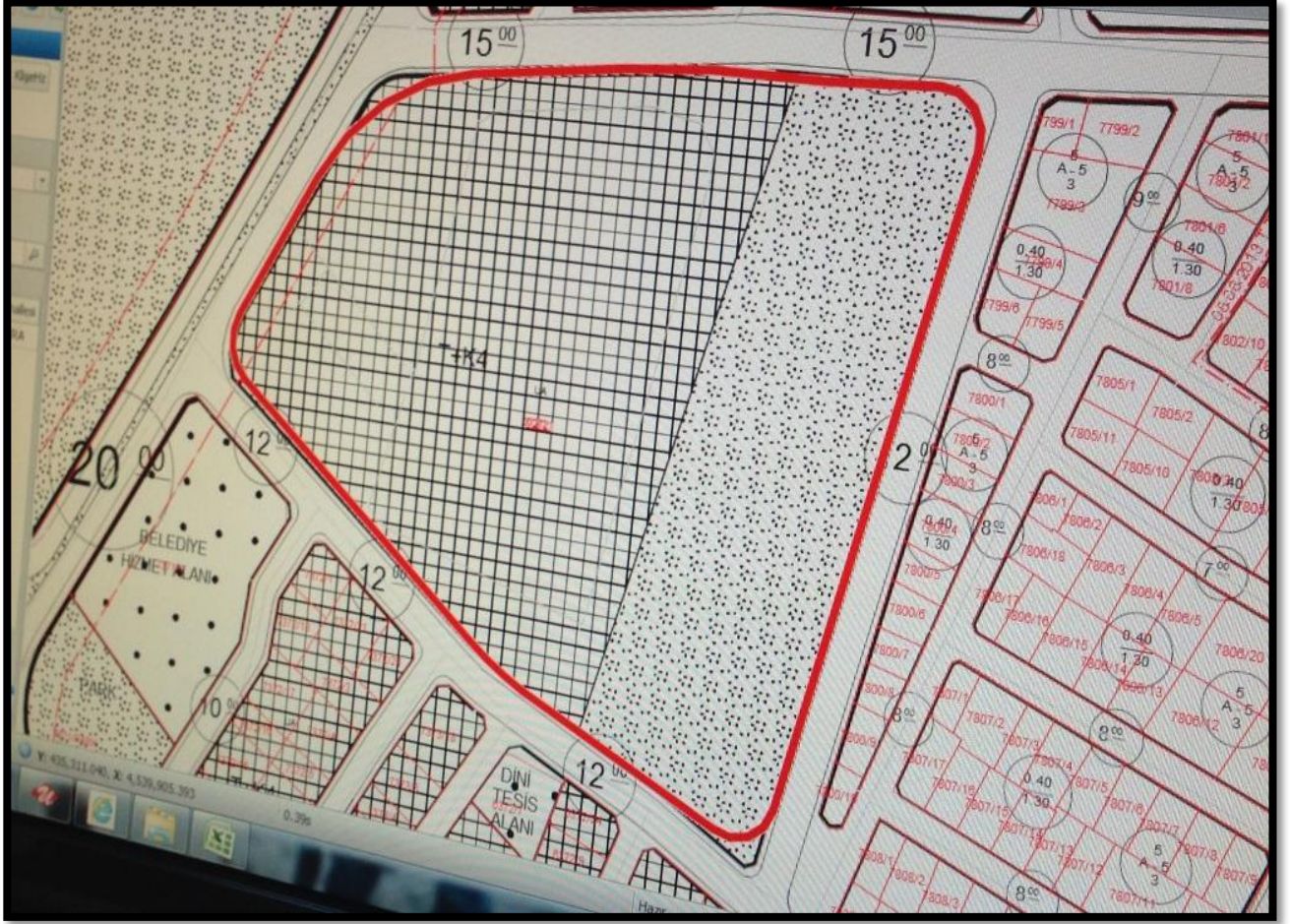
Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölümsayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. 22.08.2010 T.T.

Parsel büyüklüğü 5000 m²den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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

Ticaret + Konut alanları içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile katlı otopark, iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, otel v.b. konaklama tesisi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

Plan lejantında Konut, Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Sosyal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın imar planı bilgilerinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın imar dosyası incelemesi Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde dijital sistemde taranmış belgeler vasıtası ile yapılmıştır. Taşınmaza ait 26.12.1997 tarih ve 97/64 numaralı yapı ruhsatı ile 17.07.1998 tarih ve 98/238 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı ruhsatında belirtilen alan 17.101,31 m² dir. Ancak bu alanlardan hepsi inşaa edilmemiş olup, sadece inşaa edilen vaziyet planında A blok olarak isimlendirilen alan için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Alan 7.385,04 m² dir. 25.01.2001 tarihli onaylı mimari projesi Sancaktepe Belediyesi arşivinde fiili olarak incelenmiştir. (bu proje sadece A blok için hazırlanmıştır.)

01.12.1997 tarihli onaylı mimari projesi Sancaktepe Belediyesi arşivinde fiili olarak incelenmiştir. (bu proje sadece A blok için hazırlanmıştır.)

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
26.12.1997	97/64	İmalathane	Samandıra Belediyesi-A - B bloklar, idari bina, showroom, ara kat	17.101,31 m ²	II C

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
17.07.1998	98/238	A blok İmalathane	Samandıra Belediyesi-A blok Kısmi İskan	7.385,04 m ²	II C

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda elde edilen belgeler ekte sunulmuştur. Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Kullanma İzin Belgeleri mevcudiyeti, yapıların eski olması ve cins tashihi yapılmış olması hususları dikkate alınarak taşınmazın yasal ve mevcut durumunun uyumlu olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı , 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

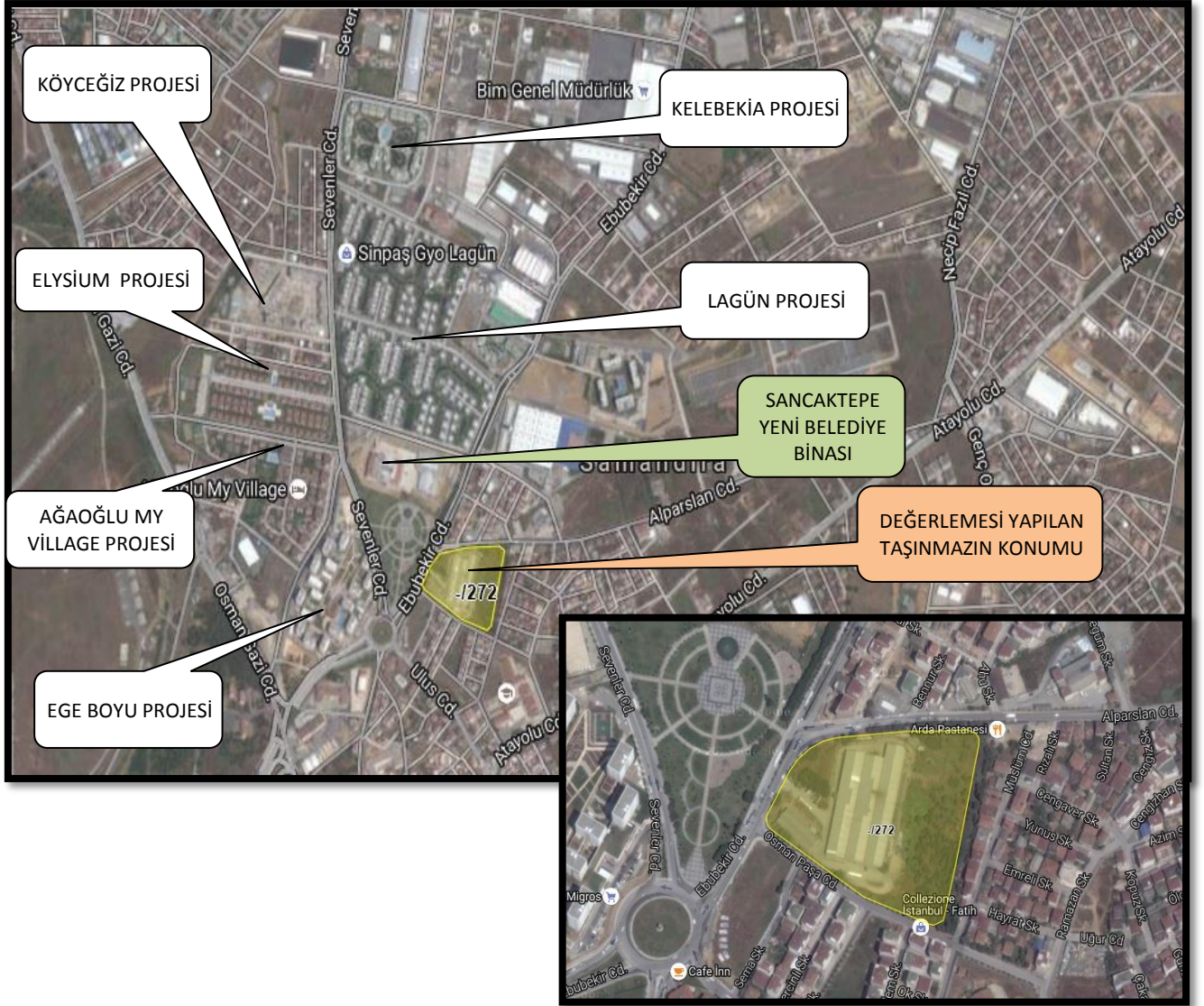
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Ebubekir Caddesi'nde cepheli 14 kapı numaralı " İmalathene ve Müştemilatı olan Arsa" nitelikli 0 ada 272 parsel üzerindeki Mobilya Fabrikasının olduğu yerdir.

Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklinde, topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir. Parsel çevresi beton duvar ve demir korkuluklar ile çevrili olup parsel üzeri bina oturumu dışında kalan alanlarında, parke taş, çim ve bakımsız otlar ile kaplıdır. Parsel içinde 1 adet trafo binası ve 1 adet bekçi kulubesi de mevcuttur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

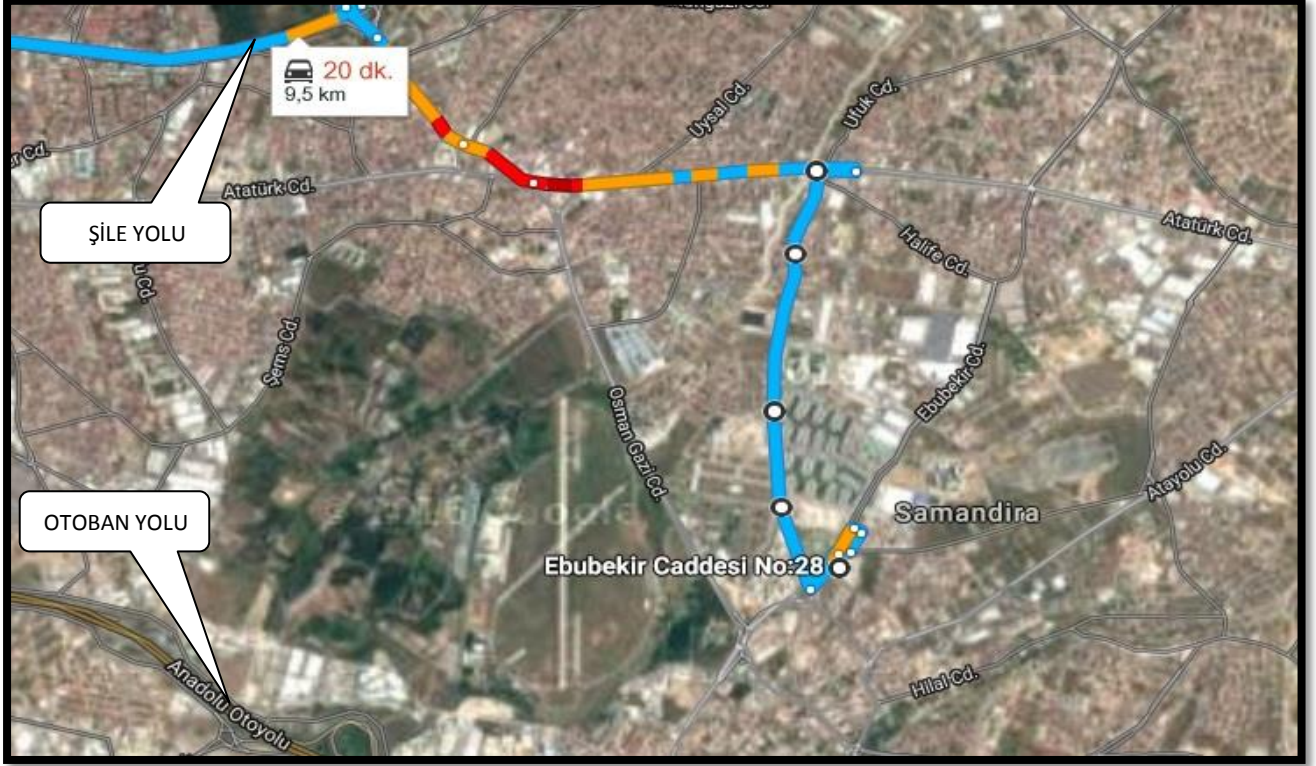
Taşınmaz Ebubekir Caddesi üzerinde yer almakta olup, taşınmaz köşe konumda yer almaktadır. Batısında Ebubekir Caddesi, Kuzeyinde Alparslan Caddesi, Güneyinde Osmanpaşa Caddesi, Doğusunda mevcutta yol olmayıp, imar planında 12 m. yol gözükmektedir. Bu alanda fabrikanın mevcutta bahçesi olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Sinpaş Ege Boyu projesi, Ağaoğlu My Village projesi, Elysium projesi, Sinpaş Lagün projesi, Sinpaş Köyceğiz projesi, Sinpaş Kelebekia projesi bulunmaktadır. İnşaatı yeni tamamlanan Sancaktepe belediyesi binasında taşınmazın yanında yer alıp, belediye binası önünde meydan şeklinde projelendirilmiş olup, meydana metro projesinin olacağı bilgisi de öğrenilmiştir. Bölgeye yapılması planlanan Sancaktepe Şehir Hastanesi gayrimenkul fiyatlarını olumlu yönde etkilemiş durumdadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Atatürk Caddesi üzerinden Sevenler Caddesi aracılığıyla Ebubekir Caddesi ile ulaşım sağlanabilmektedir. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsel üzerinde 2 adet yapı bulunmakta olup, 1997 yılı öncesinde inşaa edilen ve projesinde vaziyet planında mevcut yapı olarak gözüken idari bina ve 1997 yılında inşaa edilen projesinde vaziyet planında A blok olarak isimlendirilen yapılar yer almaktadır.

A blok olan bölüm imalathane bölümü olup, tek kattan oluşmaktadır. Bu alanın kullanım alanı 6.740,32 m² dir. A blok içinde projesinde ara kat olarak isimlendirilen asma kat şeklinde inşaa edilmiş bölümler bulunmakta olup, kullanım alanı 644,72 m² dir. Ara katta ofis bölümleri bulunmaktadır. A blok toplam kullanım alanı 7.385,04 m² dir. Bu alan iskanlıdır.

Mevcut yapı olarak gözüken bölüm zemin ve 1 normal katından oluşmaktadır. Zemin katı yemekhane, mutfak ve soyunma odası bölümleri bulunmakta olup kullanım alanı 810 m² dir. 1. normal katında ofis bölümleri bulunmakta olup kullanım alanı 810 m² dir. Bu yapının toplam alanı 1620 m² dir. Bu alan ruhsat ve mimari projede belirtilmediği için değerlendirme sırasında dikkate alınmamıştır. (vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterilmiştir.)

Parsel üzerinde bulunan 2 adet yapının toplam alanı 9.005,04 m² dir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	II C
Kullanım Amacı	:	Fabrika
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Ana Arter Manzaralı
Cephesi	:	4 Yöne Cephesi Bulunmaktadır.
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

İmalathane alanında zeminler beton kaplı, duvarlar plastik boya ve tavanlar sandviç paneldir. Ofis alanlarında zeminler laminant kaplı, tavanlar ise asmolen tavandır. Duvarları plastik boya ile kaplıdır. Mevcut binada yemekhane bölümü ve ortak alanların zemini seramik döşeme, ofis bölümleri laminant parke, duvarlar plastik boya, tavanlar ise asmolen tavandır.

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, 14 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.



Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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 Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

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

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana yollar ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Köşe konumda yer alıp, ana arter üzerindedir.
- * 1/1000 ölçekli plan kapsamın Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.
- * Çevresinde sosyal donatılı korunaklı projeler yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Kentin ana merkezlerine uzak konumda yer almaktadır.
- * Parsel brüt olup, kesintileri olacaktır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parselin arsa değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, ve
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır. Binanın değerinin tespitinde ise Maliyet Yöntemi Kullanılmıştır.

Binanın 2. yöntem ile değerinin tespitinde ise Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 REMAX 7 TEPE GAYRİMENKUL

Tel 0216 485 16 00

Taşınmazın çok yakınında Osmangazi Caddesi üzerinde yer alan net 17.518,17 m², Emsal:1.65, taks:0.50 Konut+Ticaret (T+K4) alanında kalan arsanın 22.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların dolar kuru üzerinden satılmakta olduğu bölge genelinde dolar kur sabitinin 3.00 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.)

SATILIK	17518 .-M ²	66.000.000 .-TL	3.768 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 GRANDART GAYRİMENKUL

Tel 0216 641 11 65

Taşınmazın çok yakınında Osmangazi Caddesi üzerinde yer alan brüt 44.500 m², Emsal:1.65, taks:0.50 Konut+Ticaret (T+K4) alanında kalan arsanın 40.000.000.-USD pazarlanmaktadır. (Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların dolar kuru üzerinden satılmakta olduğu bölge genelinde dolar kur sabitinin 3.00 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.)

SATILIK	44500 .-M ²	120.000.000 .-TL	2.697 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

3 TURYAP SANCAKTEPE

Tel 0216 622 19 30

Taşınmazın yakınında cadde üzerinde yer alan net 10.000 m², olduğu bilgisi alınan, Emsal:1.65, taks:0.50 Konut+Ticaret (T+K4) alanında kalan arsanın 13.850.000.-USD pazarlanmakta olduğu bilgisi alınmış olup, değer piyasa göre yüksek değerlerde pazarlanmakta olduğu düşünülmektedir. (Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların dolar kuru üzerinden satılmakta olduğu bölge genelinde dolar kur sabitinin 3.00 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.)

SATILIK	10000 .-M ²	41.550.000 .-TL	4.155 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

4 YUVA GRUP GAYRİMENKUL

Tel 0216 499 94 14

Yetkili kişiden alınan bilgiye göre bölgede ortalama kat karşılığı oranlarının % 45- %50 civarında olduğu, kurumsal firmaların %30-40 civarında oranlarla aldığı görüşü alınmıştır.

5 BÖLGE GAYRİMENKUL

Tel 0216 561 34 55

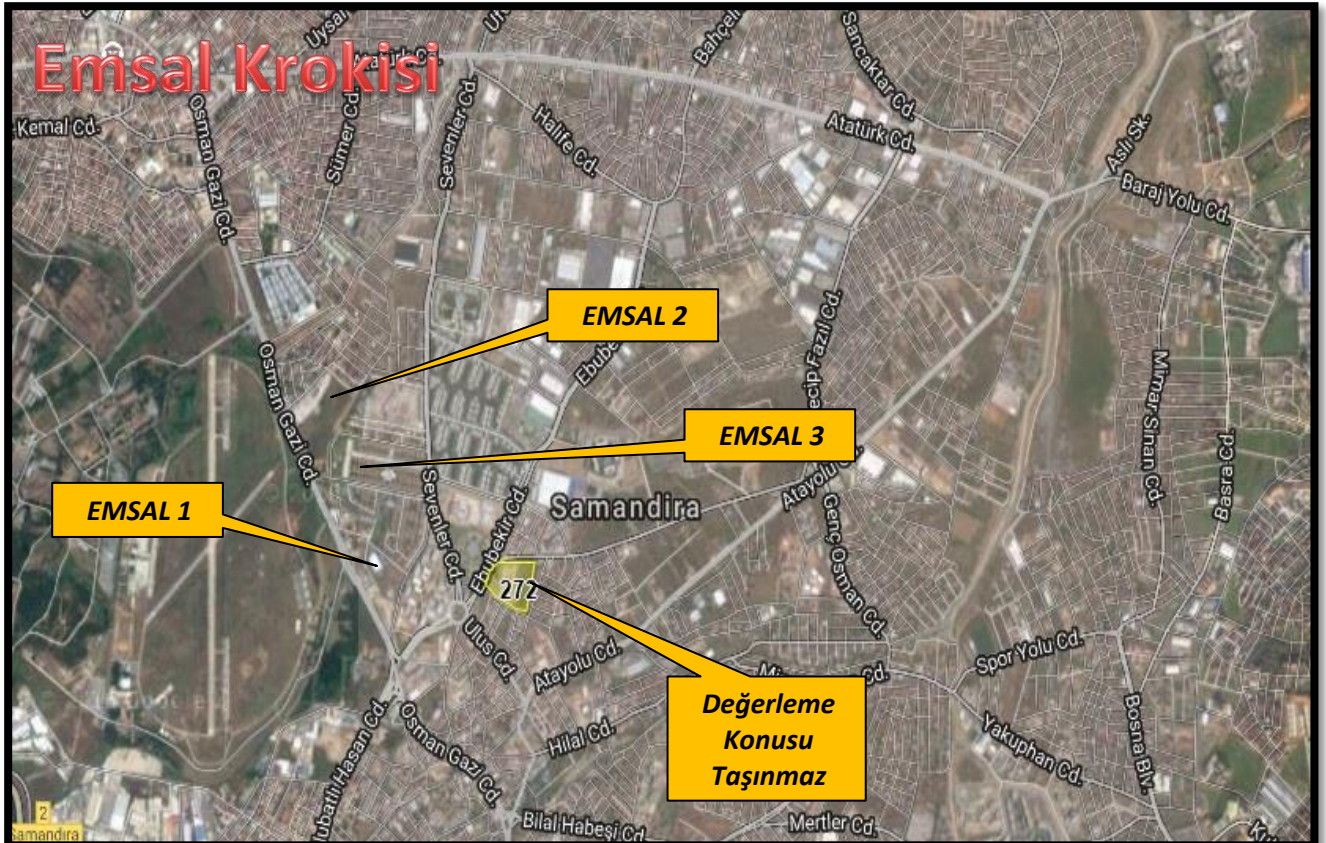
Bölgede bulunan emlakçıdan alınan bilgiye göre, otopana yakın konumda 8500 m² konut imarlı arsa yıl içinde Sur Yapı firması tarafından %35 oranında hasılat paylaşımı oranı verdiği bilgisi alınmıştır. (samandira 0/1526 parsel)

6 AKADEMİ GAYRİMENKUL

Tel 0532 682 22 79

Taşınmazın yakınında yer alan, ancak lokasyon olarak daha iç kısımda bulunan, net 29.000 m², Emsal:1.65, ticaret+konut alanında kalan arsa 29.000.000.-USD pazarlanmaktadır.(Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların dolar kuru üzerinden satılmakta olduğu bölge genelinde dolar kur sabitininin 3.00 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.)

SATILIK	29000 .-M ²	87.000.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------



Ticari Emsaller

1 KENTSELL GAYRİMENKUL

Tel 0507 813 60 70

Ege Boyu projesinde Marmaris Büfenin yanında yer alan asma katlı 100 m² dükkanın aylık kirasının stopaj dahil 7.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.(giriş katı 73 m², bodrum 27 m²)

KİRALIK	100 .-M ²	7.000 .-TL	70 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

2 LİVA İSTANBUL GAYRİMENKUL

Tel 0532 240 54 57

Taşınmazın yakınında cadde üzerinde 2 katlı 80 m² dükkan satılıktır. Deposu 40 m², giriş kat 40 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	80 .-M ²	600.000 .-TL	7.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 BAZ YAPI EMLAK

Tel 0 216 463 61 61

Taşınmazın yakınında cadde üzerinde 2 katlı 360 m² dükkan satılıktır. Deposu 150 m², giriş 210 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	360 .-M ²	1.600.000 .-TL	4.444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 REMAX MESKEN

Tel 0 216 622 34 44

Taşınmazın yakınında cadde üzerinde 2 katlı 160 m² dükkan satılıktır. Deposu 80 m², giriş 80 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	160 .-M ²	1.050.000 .-TL	6.563 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 OKÇU GAYRİMENKUL

Tel 0 532 442 26 97

Taşınmazın yakınında Sevenler caddesi üzerinde 2 katlı 130 m² dükkan satılıktır. Deposu 65 m², giriş 65 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	130 .-M ²	530.000 .-TL	4.077 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 PROJE GAYRİMENKUL

Tel 0 216 529 00 49

Taşınmazın sırasında cadde üzerinde 2 katlı 125 m² dükkan kiralıktır. Deposu 65 m², giriş kat 60 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	125 .-M ²	7.500 .-TL	60 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

7 REMAX KALİTE

Tel 0 216 466 14 66

Taşınmazın yakınında cadde üzerinde yer alan 2 katlı 300 m² dükkan kiralıktır. Deposu 155 m², giriş 155 m² olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	300 .-M ²	10.000 .-TL	33 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

Konut Emsaller**1 SEEWORLD GAYRİMENKUL**

Tel 0 216 939 94 74

Ege boyu projesinde 6. katta 78 m² brüt kullanımlı 1+1 dairedir.

SATILIK	78 .-M ²	335.000 .-TL	4.295 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 REXART GAYRİMENKUL

Tel 0 216 641 10 41

Ege boyu projesinde 2. katta bulunan 118 m² brüt kullanımlı 2+1 dairedir.

SATILIK	118 .-M ²	510.000 .-TL	4.322 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 NEW WORD GAYRİMENKUL

Tel 0 541 621 96 22

Lagün projesinde 2. katında bulunan dubleks 300 m² brüt kullanım alanlı 4+1 dairedir.

SATILIK	300 .-M ²	1.250.000 .-TL	4.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 NEW WORD GAYRİMENKUL

Tel 0 541 621 96 22

Lagün projesinde bulunan 750 m² brüt kullanım alanlı 7+2 villadır.

SATILIK	750 .-M ²	4.400.000 .-TL	5.867 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 ÜÇAY İNŞAAT

Tel 0 216 345 11 68

Köyceğiz projesinde 4. katta bulunan 170 m² brüt kullanım alanlı 3+1 dairedir.

SATILIK	170 .-M ²	865.000 .-TL	5.088 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 REXART GAYRİMENKUL

Tel 0 216 641 10 41

Kelebekia projesinde 5. katta bulunan 185 m² brüt kullanım alanlı 4+1 dubleks dairedir.

SATILIK	185 .-M ²	900.000 .-TL	4.865 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 SİMYA GAYRİMENKUL

Tel 0 216 333 50 00

Kelebika projesinde giriş katta bulunan 73 m² brüt kullanım alanlı 1+1 dairedir.

SATILIK	73 .-M ²	335.000 .-TL	4.589 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

8 SAHİBİNDEN

Tel 0 532 254 00 55

Yakınında my village projesinde 240 m² brüt kullanım alanlı 4+2 villadır.

SATILIK	240 .-M ²	1.200.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Fabrika Emsalleri**1 AY YAPI GAYRİMENKUL**

Tel 0531 609 53 00

Osmangazi Mahallesiinde sanayi tarafında 5000 m² arsa içerisinde 5 katlı 16500 m² kapalı alanlı fabrika için 52.800.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	16500 .-M ²	52.800.000 .-TL	3.200 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 SAHİBİNDEN

Tel 0506 552 38 24

Yenidoğan Mahallesiinde 4176 m² arsa içerisinde 5 katlı 14000 m² kapalı alanlı fabrika için 41.250.000 TL istenilmektedir.

SATILIK	14000 .-M ²	41.250.000 .-TL	2.946 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

3 REMAX MESKEN GAYRİMENKUL

Tel 0216 311 28 71

Veysel Karani Mahallesiinde 1270 m² arsa içerisinde 4 katlı 4200 m² kapalı alanlı fabrika için 7.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	4200 .-M ²	7.000.000 .-TL	1.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 TUR YAP KÜÇÜKYALI

Tel 0216 366 08 09

Osmangazi Mahallesiinde Tem cepheli 2005 yapımı 4363 m² arsa içerisinde 4 katlı iskanlı 8491 m² kapalı alanlı fabrika için 49.500.000 TL istenilmektedir.

SATILIK	8491 .-M ²	49.500.000 .-TL	5.830 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		66.000.000	120.000.000	41.550.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER -10%	BENZER -10%	BENZER -10%
ALAN*	29.100,00m ²	17.518	44.500	10.000
BİRİM M ² DEĞERİ		3.768	2.697	4.155
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1,65	E=1,65- NET PARSEL 0%	E=1,65- BRÜT PARSEL 0%	E=1,65- NET PARSEL 0%
FONKSİYON		BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T+K4	TİCARET+HİZMET 0%	TİCARET+HİZMET 0%	TİCARET+HİZMET 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-20%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.500	2.637	2.157	2.701

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 1.900-4.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 2.500-TL olarak takdir edilmiştir. Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 3.900-5.500 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 5.000 TL/m² takdir edilmiştir. Ticari emsaller ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 5.500- 12.000 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 10.000 TL/m² takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
29.100,00m ²	2.500 TL/m ²	72.750.000,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)		72.750.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.USD)		20.876.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilen emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 2.700.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Arsa Değeri	2.500 .-TL/M²	X	29.100,00 M²	=	72.750.000 .-TL
Fabrika Binası	400 .-TL/M²	X	7.385,04 M²	=	2.954.016 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	145.000 .-TL
TOPLAM =					75.849.016 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					75.850.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan ruhsatlı yapıların, mevcut imar koşullarına göre en etkin ve verimli kullanımı e olmadığı düşünölmekte olup, mevcut imar koşullarına göre ve bölgedeki potansiyele göre konut+ticaret projesi yapılması daha uygun olacağı düşünölmektedir. Elde edilen veriler ve imar durumu bilgileri ve plan notlarına istinaden gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Mevcut imar durumuna göre TAKS=0.50, KAKS=1.65, Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır. Parsel üzerine lejantına ve çevre kullanımına uygun olarak konut projesi ve projeye ait zemin katında çarşı dükkanlar yapılacağı varsayılmıştır.

Buna göre Emsal İnşaat Alanı: NET PARSEL ALANI 18.517 m² X1.65 =30.553,05 m² olarak hesaplanmıştır. 272 parsel için öngörölen toplam satışa esas alanın ortak alan ve diğer ilaveler (bodrum katlar, merdiven kovası , sığınak v.s) ilave edilerek yaklaşık 38.191,31 m² olacağı varsayılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Aşağıdaki nakit akışı tablolarında, değerleme tarihinden sonraki 1 Yıllık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden inşa edilecek binanın %35 sinin 1. dönemde , % 35 inin 2. dönemde % 30 unun 3. dönemde sonunda satılacağı kabul edilmiştir.

Satış birim değerinin konutlar için ortalama 1.dönemde ortalama 5.000.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen dönemlerde %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış birim değerinin dükkanlar için ortalama 1.dönemde ortalama 10.000.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen dönemlerde %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörölemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır. Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Projeksiyon ile arsa değerinin belirlenmesi amaçlandığından inşaat maliyetleri ve diğer maliyetler dikkate alınmamış olup gelir üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

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

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli 6 aylık kupon ödemeli (11.02.2026) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %10,6 (kupon dönemi faiz oranı:5,30x2) civarındadır.

Risk Primi

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 10,6 Risksiz Oran + % 1,00 Risk Primi = %11,60 indirgeme oranı

6.4 - Hasılat/Kat Karşılığı Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %11,60 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İnderginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden 3. dönem sonunda oluşacak toplam hasılat bedeli 256.764.490 -TL dir. Oluşturulan nakit akımları %11,60 indirgeme oranı ile indirgenerek projenin net bugünkü değeri 206.046.356.-TL. olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde küçük ölçekli parsellerde kat karşılığı paylaşım oranının %40-%50 civarında olduğu, büyük ölçekli ve proje geliştirmeye müsait parsellerde %30-%40 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yine yapılan araştırmalar neticesinde büyük ölçekli proje yapımına müsait parsellerde hasılat paylaşım oranının %30 ila %40 civarında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90' ının bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.(Bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 15 kar elde edildiği gözlemlenmiştir)

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının/kat karşılığının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat karşılığı pay oranları arsa sahipleri için %35, yüklenici için %65 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	206.046.356 .-TL
---	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	206.046.356 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	72.116.225 .-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri	64.904.602 .-TL
Toplam Proje Geliştirilen Arsa Alanı	29.100,00 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	2.230 .-TL

Hasılat Paylaşımı Yöntemine göre;

Üzerinde proje geliştirilebilen parselin toplam değeri 64.904.602-TL olarak hesaplanmıştır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN ARSASINI DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
29.100,00m ²	2.230 TL/m ²	64.904.602,14 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-TL)		64.904.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (.-USD)		18.624.885,22

Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemine göre bulunan arsa değeri üzerinden taşınmazın mevcut durum değeri hesabı aşağıda sunulmuştur.

Arsa Değeri 2.230 .-TL/M² X 29.100,00 M² = 64.904.602 .-TL

Fabrika Binası 400 .-TL/M² X 7.385,04 M² = 2.954.016 .-TL

Değer Arttırıcı Unsurlar (Saha Beton u , Beton Duvar , Demir
Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) = 175.000 .-TL

TOPLAM = 68.033.618 .-TL

TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ = 68.034.000 .-TL

6.5 - Fabrika-İmalathane Emsallerin Değerlendirilmesi

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

FABRİKA-İMALATHANE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		52.800.000	41.250.000	7.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	7.385,04m ²	16.500	14.000	4.200
BİRİM M ² DEĞERİ		3.200	2.946	1.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	BÜYÜK 20%	KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Sanayi	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		TİCARET+HİZMET 10%	TİCARET+HİZMET 10%	TİCARET+HİZMET 10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		35%	35%	35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		94%	85%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.750	6.208	5.451	2.583

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklük ve yapılaşma koşullarına sahip başkaca arsa bulunmamıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde farklı imar koşullarına sahip, büyüklük olarak benzer taşınmazlar seçilmiştir. Emsallerde pazarlık paylarının olduğu görülmüştür. Taşınmazın etrafı daha küçük ölçekli arsalarda, iş merkezleri olarak gelişmiştir. Konum ve koşulları göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırma tablosu sonucunda fabrika-imalathane binası kapalı kullanım alanı için 4.750.-TL/m² birim değer önörülmüştür.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN (FABRİKA KAPALI KULLANIM ALANI ÜZERİNDEN) DEĞER TABLOSU		
Alanı (m²)	Birim M² Değeri (TL/m²)	Toplam Değeri (TL)
7.385,04m ²	4.750 TL/m ²	35.078.940,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)		35.100.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-USD)		10.072.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şeklinin halihazırda bölgede mevcut kullanımların türüne ve mevcut yapılaşma koşullarına göre konut+ ticaret fonksiyonu ile karma bir proje geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan taşınmazın toplam değeri üç farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına göre;

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	75.849.016,00
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	75.850.000,00

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre Bulunan Arsa Değeri Dikkate Alınarak ;

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	68.033.618,14
TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	68.034.000,00

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre ;

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	35.078.940,00
TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	35.100.000,00

- Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için iki farklı yöntem içerisinde 3 farklı değerlendirme yönteminden yararlanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı yöntemi ile Gelir İndirgeme yöntemlerine göre değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Üçüncü yöntem olarak kullanılan Emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde taşınmazın (fabrika-imalathane) mevcut kapalı kullanım alanı büyüklüğüne ve fonksiyonuna göre bulunan değer diğer kullanılan yöntemlerle arasında büyük fark çıkması nedeni ile bu yöntem dikkate alınmamıştır. Bu yöntemdeki değer sapmasının nedeni; Arazinin mevcut yapılaşma koşullarının, imar fonksiyonunun, parsel üzerine inşa edilebilecek maksimum alan ile mevcut inşa edilen kapalı kullanımın arasında çok fark olması, bölgede görülen konut+ ticaret gelişim fonksiyonuna göre mevcut yapının kullanım fonksiyonunun en etkin ve verimli kullanımı olmaması nedenleri gösterilebilir. Bu kapsam taşınmazın nihai değerinin tesbitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bulunan arsa değeri ile yapı maliyetlerinin yansıtılması sonucunda bulunan değer yazılmasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam 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 ibraz 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. Proje özelinde hasılat karşılığı pay oranları arsa sahipleri için %35, yüklenici için %65 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

6.5.3 - 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmaza ait 26.12.1997 tarih ve 97/64 numaralı yapı ruhsatı ile 17.07.1998 tarih ve 98/238 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 01.12.1997 tasdikli onaylı mimari projesi de mevcuttur. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumda olup, cins tahsihi de yapılmıştır. Değerleme sırasında gözlemlenen proje hilafatları ile ilgili olarak parselin Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen dijital dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır. Değer takdir edilirken muhafazakar bir yaklaşımla proje hilafatı olarak yapılmış olan düzenlemeler sonucu oluşan alanlar değer tespiti sırasında dikkate alınmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in Madde 22'nin "b" bendine göre "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışverişmerkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Bu bende göre inceleme yapıldığında taşınmaz "imalathane ve müştemilatı olan arsa" nitelikli olup, mevcutta projesine ve tapu sicilindeki niteliğine uygundur.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın halihazırda mal sahibi tarafından kullanılmakta olup, kira geliri getirmemektedir. Bölgede ulaşılabilen kiralık fabrika veya benzeri özellikteki mülk emsalleri incelendiğinde bu tip taşınmazlar için taşınmazların özelliklerine bağlı olarak kira birim m² değerlerinin 8.-TL/m²/ay - 10.TL/m²/ay civarında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın alanı, yaşı, nitelikleri gözönüne alındığında kira m² birim değerinin 9.-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın;

Brüt Alanı	Kira Birim m ² Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri
7.385,04	9,00	66.465	70.000	840.000

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların 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.

Yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "b" bendine göre "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışverişmerkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Bu bende göre inceleme yapıldığında taşınmaz "İmalathane ve Müştemilatı olan arsa" nitelikli olup, mevcut durumda iskanlı ve tapu sicilindeki niteliğine uygun olup gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "BİNA" olarak alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

15.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

75.850.000 .-TL

(Yetmiş Beş Milyon Sekiz Yüz Elli Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

89.503.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
75.850.000	21.765.955	20.457.426	89.503.000

1 USD = 3,4848 .-TL 15.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 3,7077 .-TL 15.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.