



DEĞERLEME RAPORU
SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 ADET ARSA

9006 Ada 3 Parsel

Sancaktepe, İSTANBUL

Rapor Tarihi: 27 Aralık 2013

Revizyon Tarihi: 09 Temmuz 2014

Rapor No: 2013/SGYO/04-R



DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

- Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi: SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Değerleme Süresi: 20 İşgünü
- Sözleşme Tarihi ve No: 02.12.2013
- Değerlenen Mülkiyet Hakları: Tam mülkiyet
- Raporun Konusu: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada 3 no.lu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti.

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler:

- Adres: Samandıra Mahallesi, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, 9006 Ada 3 Parsel, Sancaktepe/ İSTANBUL
- Sahibi: SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı: Parsel mevcut durumda boş vaziyettedir.
- Tapudaki İncelemesi: Gayrimenkul üzerinde gayrimenkulün haklarını kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. (Bkz. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları)
- İmar Durumu: T+K4 ile işaretli Konut ve Ticaret Alanı (Bkz. İmar Durumu İncelemesi)

Gayrimenkul Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	67.325.000 TL	\$ 32.125.304	€ 23.463.911
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	72.600.000 TL	\$ 34.646.540	€ 25.302.240
Gayrimenkul Değeri:	67.325.000 TL	\$ 32.325.000	€ 23.465.000

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,0957-TL; 1,-Euro=2,8693-TL; (26.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

- Sorumlu Değerleme Uzmanı: Ahmet Cem DEMİRÖZ – Lisans No: 401095
- Değerleme Uzmanı: Muammer EMANET – Lisans No: 401074

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
DEĞERLEME RAPORU	1
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	2
1 RAPOR BİLGİLERİ	4
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:	5
2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:	5
2.2 Müşteri Bilgileri:	5
3 DEĞER TESPİTİ	6
4 DEĞER TANIMI	6
5 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	7
5.1 Gayrimenkulün Tanımı:	7
5.2 Gayrimenkulün Yeri ve Konumu:	7
6 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
6.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları:	8
6.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	8
6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:	8
6.4 Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:	11
6.5 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:	12
7 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER	12
7.1 Gayrimenkulün Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:	12
8 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	13
8.1 İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:	13
8.2 Sancaktepe İlçesi Hakkında Genel Bilgiler:	14
8.3 Piyasa Araştırması:	15
8.3.1 Konut Piyasası Araştırması	15
8.3.2 Arsa Pazar Araştırması	21
8.3.3 Ticari Ünite Pazar Araştırması	21
8.4 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:	22
8.4.1 Olumlu ve Olumsuz Faktörler:	22
9 DEĞERLEME	22
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:	22
9.2 Değerleme Yaklaşımları:	22
10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:	24
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme	24
10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme	24
11 SONUÇ	27

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	27.12.2013
Revizyon Tarihi	09.07.2014
Rapor No:	2013/SGYO/04-R (Bu rapor, 27.12.2013 tarihli 2013/SGYO/04 numaralı raporun, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.06.2014 tarih ve 12233903-340.99-514 sayılı yazısına istinaden düzenlenen revizyonudur. Rapor içerisinde, "10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme" başlığı, "1. Rapor Bilgileri" başlığı altında "Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler" ve "6.4 Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş" başlığı altında 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in (III-48.1.a) 22-r maddesi uyarınca görüşümüz eklenmiştir.
Raporun Türü ve Amacı:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada 3 no.lu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti.
Raporu Hazırlayanlar :	Muammer EMANET Değerleme Departmanı Müdürü Şehir Plancısı
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Ahmet Cem DEMİRÖZ Genel Müdür İşletme
Değerleme Tarihi:	23.12.2013
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu gayrimenkul için geçmiş tarihlerde tarafımızca değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:	Rapor, SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için düzenlenmiş olup, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Cemal Sahir Sokak, No:26/28, Profilo Plaza, A Blok, Kat:3
Mecidiyeköy, Şişli, İstanbul
- **Telefon No:** 0212 214 60 00
- **Fax No :** 0212 356 26 46

2.2 Müşteri Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı :** SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, SİNPAŞ Plaza, No: 36,
Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada 3 no.lu parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3 DEĞER TESPİTİ

Bilgimiz ve görüşümüze göre:

- Bu rapordaki olgular gerçek ve doğrudur.
- Bu rapor kapsamında sunulmuş olan analiz, görüşler ve sonuçlar, tarafımıza belirtilmiş olan varsayım ve kısıtlamalar doğrultusunda ve kapsamında oluşturulmuş olup, şahsi, objektif profesyonel analiz, görüşlerimiz ve çıkarımlarımızı ifade etmektedir.
- Bu rapor kapsamında değerlendirme tespiti yapılmış gayrimenkul ile ilgili olarak mevcut veya potansiyel herhangi bir ilgimiz, çıkarımız veya ilişgimiz yoktur. İlgili taraflardan kişisel çıkarımız yoktur ve olmamıştır.
- Değerleme ücretimiz, müşteri tarafından önceden belirlenmiş olan bir değer bildirimini veya müşterinin amacına ve istemine yönelik bir değer tespitinin yapılmasına, tespit değerine, şartlı bir sonuç elde edilmesine veya müteakip olayların oluşumuna bağlı değildir.

4 DEĞER TANIMI

Pazar değeri tanımı: Pazar değeri, bir gayrimenkulün haklarının, uygun rekabet ortamında ve uygun bir süre zarfında piyasada sergilenmesini müteakip, en olası fiyata, belirli bir tarihte, nakit veya nakit yerini tutacak araçlar karşılığında; bilgi sahibi olan ve tedbirli davranan alıcı ve satıcının özgür iradesiyle, iki tarafta da kişisel kazanç amacı güdülerek ve hiç bir zorlamaya maruz kalınmadan el değiştirdiği değerdir.

Yukarıdaki tanıma göre belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında satışın gerçekleşmesi ve mülkiyetin el değiştirmesi için aşağıdaki koşullar sağlanmış olmalıdır:

- Alıcı ve Satıcı kar/kazanç sağlamak amacıyla harekete geçmiştir.
- Alıcı ve Satıcı yeterince bilgiye vakıf olup, her iki taraf da tedbirli davranmıştır.
- Mülk serbest piyasada uygun bir süre boyunca sergilenmiştir.
- Ödeme nakit olarak, uluslararası geçerliliği olan bir para birimiyle yapılmıştır.

5 DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi üzerinde konumlu, 50.100 m² yüzölçümüne sahip 9006 ada 3 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazdır.

5.2 Gayrimenkulün Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, Aydos Ormanları'nın kuzeyinde, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi ile Zaloğlu Rüstem ve Gülhane Caddelerinin kesişiminde konumlanmaktadır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, batı yönünde Gülhane Caddesi'ne, doğu yönünde ise Zaloğlu Rüstem Caddesi'ne ve devamında E-80 Yanyolu ile bölgenin ana ulaşım akslarından olan Demokrasi Caddesi'ne bağlanmaktadır. E-80 Yanyolu ile İstanbul-Ankara Tem Otoyolu'na bağlanarak kolaylıkla ulaşım sağlanabilen taşınmaz Erikli Pınar Camii, Sancaktepe Anadolu Lisesi, Veysel Karani İlköğretim Okulu ve Aydos Ormanları ile komşu vaziyettedir.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan rezidans, ofis ve nitelikli konut projeleri Rings İstanbul, Evora Samandıra, Ağaoglu My Village, Elysium Life, Sinpaş Lagün, Fiyaka Evleri, Kelebekia Premium ve Alice Village olarak sıralanabilir.

Gayrimenkul Sancaktepe Belediyesi sınırlarında olup bölgeye toplu ulaşım ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir.

Gayrimenkulün bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

E-80 Karayolu Yanyolu	:	1,5 km.
Samandıra Köprülü Kavşak	:	3,4 km.
Sancaktepe İlçe Merkezi	:	4,0 km.

6 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

6.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları:

SAHİBİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	SANCAKTEPE
MAHALLESİ	SAMANDIRA
MEVKİİ	KARAPINAR
SOKAĞI	---
PAFTA NO	---
ADA NO	9006
PARSEL NO	3
NİTELİĞİ	ARSA
ARSA ALANI	50.100,00 m ²
CİLT NO	263
SAYFA NO	26321
YEVMIYE NO	16010
TARİH	11.09.2013

6.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Prime Değerleme olarak, 17.12.2013 tarihinde İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden alınan resmi TAKBİS Belgesi'ne göre, rapora konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı tespit edilmiştir.

6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre gayrimenkulün konumlu olduğu parsel, 15.02.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nın 13.04.2013 tasdik tarihli tadilatında "T+K4 Ticaret ve Konut Alanı" imar lejantında kalmakta olup herhangi bir terki bulunmamaktadır.

Söz konusu plana göre 9006 ada 3 parsel için geçerli yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir:

$$TAKS_{max} = 0,50$$

$$KAKS_{max} = 1,65$$

$$H_{max} = 6 \text{ kat (18,50 m.)}$$

9006 ada 3 parsel için geçerli plan notu aşağıdaki şekildedir:

Genel Hükümler:

- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürülüler için uygun düzenlemeler yapılacaktır.
- Plan onama sınırları kadastral veya imar parsel sınırındır. Sehven çizilen sınırlarda kadastral parsel ve imar parsel sınırına göre uygulama yapılacaktır.
- Göl ve Dere Mutlak Koruma Alanları, Kısa Mesafeli Koruma Alanları, Orman Alanları, Mutlak Tarım Alanları yerleşmeye açılmaz. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez.
- Plan tasdik sınırları içinde plan, lejant ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda “3194 Sayılı İmar Kanunu”, “İstanbul İmar Yönetmeliği”, “5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu”, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ve ilgili yönetmelikler ile otopark yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Yangından Korunma Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve diğer ilgili yasal mevzuat hükümleri geçerlidir.
- Mimari avan projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10 m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3,00 m’den az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.
- Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır.
- Parsellere isabet eden imar yollarında, terk yapılmadan ruhsat verilemez. Ancak iki yola cepheli parsellerde yolların kesiştiği noktada meydana gelen maksimum 2,00 m²’lik kısımların terk işlemleri yapılmadan İlçe Belediyesinin uygun göreceği şekilde uygulama yapılabilir.

- Planda belirtilen kat yüksekliklerinin uygulanamadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. (Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile)
- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.
- “Konut”, “Ticaret” ve “Konut ve Ticaret” alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks değerleri altında uygulama yapılabilir.
- Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. 13.08.2010/1766
- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
- Bu Plan sınırları dahilinde imar hakkı transferi yapılabilir.
- İmar Hakkı Transferi: Konut, “Ticaret” ve “Konut ve Ticaret” fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parselde/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5.000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı’nda bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılmaz.
- Bu transfer işlemi “Konut”, “Ticaret” ve “Konut ve Ticaret” alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleşebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.
- Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalar da en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.
- “Konut”, “Ticaret ve Konut” olarak belirtilen yerlerde yapılması gereken bodrumun kısmi değil de tam olarak (zemin kat konturunda) yapılması halinde çıkan alan binaya ait ortak mahal olarak kabul edilir ve imar yönetmeliğinin 2.04.7 maddesinde ortak alanlarla ilgili öngörülen maksimum limitleri aşmama koşulu dikkate alınmaz.

Uygulama Hükümleri

B. Ticaret + Konut Alanları

T+K4 - TAKS: 0,50, KAKS: 1,65, H_{maks}: 6 KAT (18,50 m.)

Bina Büyüklükleri

Min. Bina cephesi : 6 m.

Min. Bina derinliği : 7 m.

Maksimum bina cephesi : 50 m.

-

- 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 Tesis yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.
- Parsel büyüklüğü 5.000 m²den büyük “Konut”, “Ticaret ve Konut” alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- “Ticaret ve Konut” alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. “Ticaret ve Konut” alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25’i geçmeyecektir.
- “Ticaret ve 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.
- Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Parsel büyüklüğü 5.000 m²den büyük “Konut”, “Ticaret ve Konut” alanlarında emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

6.4 Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkulün haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca gayrimenkulle ilgili Sancaktepe Belediyesi’nde yapılan incelemelerinde taşınmaz için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemeleri itibariyle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

Ayrıca, değerlendirme tarihi itibariyle gayrimenkulün tapu niteliği “Arsa” olup mevcut durumda da tapu niteliği ile uyumlu olmasından dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın “Arsa” portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmadığı kanaatindeyiz.

6.5 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler:

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönem içerisinde taşınmazın mülkiyet ve hukuki durumunda değişiklikler olduğu görülmüştür. Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, ana gayrimenkul kütüğünde 1957 yılı itibariyle Sancaktepe Belediyesi'ne ait olan ve eski numaraları ile 8085 Ada 14 ve 23 no.lu parseller, tevhit işlemi ile birlikte 13.06.2013 tarih ve 10533 yevmiye no. ile 9006 Ada 3 no.lu parsel olarak tapu kütüğüne işlenmiştir. Sancaktepe Belediyesi adına kayıtlı olan "Arsa" vasıflı 9006 ada 3 no.lu parsel, 11.09.2013 tarih ve 16010 yevmiye no. ile satış işlemi neticesinde Sinpaş Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkul; 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "İdari Tesis Alanı", kısmen "Yol" ve kısmende "Sağlık Tesis Alanı" imar fonksiyonlarına sahip iken, 13.04.2013 tarihli 1/1.000 ölçekli plan tadilatı ile TAKS: 0,50, KAKS: 1,65 ve H_{maks}:6 kat (18,50 m.) yapılaşma koşullarında "Konut ve Ticaret Alanı" imarı almıştır.

7 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER

7.1 Gayrimenkulün Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
---	9006	3	50.100,00 m ²

Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi ile Zaloğlu Rüstem ve Gülhane Caddeleri'nin kesişiminde yer alan "Arsa" vasıflı 9006 ada, 3 no.lu parsel 50.100,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel, güney-kuzey yönünde hafif eğimli bir alan üzerinde konumlanmış olup, geometrik şekil itibariyle dikdörtgene yakın bir forma sahiptir. Parselin Recep Tayyip Erdoğan Caddesi'ne yaklaşık 310 m., Gülhane Caddesi'ne yaklaşık 175 m., Zaloğlu Rüstem Caddesi'ne ise yaklaşık 180 m. cephesi bulunmaktadır. Parselin cephelerinde herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parselin bulunduğu bölgedeki altyapı tamamlanmıştır.

ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu gayrimenkul mevcut bilgiler neticesinde satılabilirlik/kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

8 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

8.1 İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler:

Ülkenin finans merkezi olan İstanbul'un nüfusu 13 milyonun üzerinde olup, bu rakam artmaya devam etmektedir. Adrese Dayalı nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İstanbul İli'nin 2012 yılı toplam nüfusu 13.854.740 kişi olup ülke nüfusu içerisinde %18'lik orana sahiptir. İkinci en büyük şehir olan Ankara'dan yaklaşık üç kat fazla nüfusa sahip olan şehir, ülkenin kentleşme sürecinin de ana odağı olmuştur. Konut ihtiyacının en belirgin olduğu şehir olan İstanbul yeterli ve kaliteli konut temininde ciddi sorunlar yaşamaktadır. Sonuç olarak, kent dışında devlet ve özel yatırımcılar tarafından yeni toplu konutlar yapılmakta, şehrin Avrupa Yakası'nda gelişme şehir merkezinin batısından bu kent dışı alanlara doğru kaymaktadır.



Harita 1 - İstanbul İli Konumu

Günümüzde, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın kuzey bölgelerine kayan merkezi iş alanları (MİA) kurumsal faaliyetlerin çoğuna ev sahipliği yapmaya devam etmektedir. Asya Yakası da zaman içinde gayrimenkul kullanımı olarak önemli değişiklikler yaşamıştır. Başlangıçta şehrin bu kısmı esasen birincil yerleşim alanı olarak kullanılmaktayken, şehir büyüdükçe MİA'lar Asya Yakası'nda da gelişmeye başlamış ve sonuçta bu bölgelerin halihazırdaki yapısını değiştirmiştir. Günümüzde İstanbul, gelişen yeni bölgelerle birlikte şehrin Avrupa Yakası'nda yer alan Zincirlikuyu-Levent aksının ana merkez olduğu, çok merkezli bir şehir olarak ifade edilebilir.

Ulaşım bağlantıları ve yolların gelişmesi, daha büyük metropoliten bölgelerin gelişiminde aracı konumundayken 1970'li yıllarda Boğaz kıyıları boyunca yapılan yollar şehirdeki yol çalışmalarının başlangıcı olmuştur. Bu da şehrin her iki yakasının da kuzeye doğru gelişmesine yardımcı olmuştur. Ancak şehri doğu-batı aksında ortadan kesen E5 otoyolunun yapımı, şehrin her iki yakasını Boğaziçi Köprüsü vasıtasıyla birbirine bağlamış, aynı zamanda İstanbul'un Türkiye'nin diğer şehirleri ve Avrupa merkezleri ile bağlantısını sağlamıştır. E5 otoyolundan başka, şehrin her iki yakasında da önemli arterleri birbirine bağlayan TEM otoyolu da bulunmaktadır. Avrupa ve Asya yakalarını TEM otoyolu üzerinden birbirine bağlayan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü (FSM Köprüsü) Boğaziçi Köprüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Bu iki ana yolun ve köprü'nün yapımı şehrin büyümesini ve gelişimini önemli ölçüde etkilemiştir.

Avrupa Yakası'nda Atatürk Havalimanı ve Asya Yakası'nda Sabiha Gökçen Havalimanı olmak üzere iki adet havaalanına sahip İstanbul'da havayolu şehirlerarası ve uluslararası ulaşım açısından önemli bir yere sahiptir.

Şehir planlaması nüfusu fazla olan kentsel alanlarda, özellikle merkezi ve çekim alanı olmaya devam eden eski şehirlerde önemli bir sorundur, bu açıdan İstanbul istisna değildir. Yerel belediyeler, özellikle şehrin giderek eskiyen altyapısı, ruhsatsız ve çarpık yapılaşma ve hızlı göç nedeniyle şehrin doğru planlanması konusunda büyük zorluklar yaşamaktadırlar. Şehrin birçok bölgesinde yeterli boş arsanın olmamasından ve merkez bölgelerdeki sıkı belediye denetimleri dikkate alındığında, merkezden uzak bölgelerde henüz önemli ölçüde hissedilmeyen kaçak yerleşimler oluşmaya başlamıştır. Halihazırda İstanbul Büyükşehir Belediyesi şehrin yeni ana planını oluşturmuş olup ana planın en önemli girişimlerinden biri, terk edilmiş ve kaçak yapılaşmayla işgal edilmiş alanların, devlete ait boş arsa parsellerinin üzerinde özel sektörün işbirliğiyle finanse edilebilir toplu konut projeleri geliştirilmesi yoluyla kentsel dönüşüm modelinin uygulanmasıdır.

8.2 Sancaktepe İlçesi Hakkında Genel Bilgiler:

Sancaktepe İlçesi; İstanbul İli'nin Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Sancaktepe'nin kuzeyinde Çekmeköy İlçesi, güneyinde Kartal ve Maltepe İlçeleri, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik İlçeleri, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir İlçeleri bulunmaktadır. Sancaktepe İlçesi; Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan beldelerinin birleşmesiyle oluşmuştur. 18 adet mahalle ve 1 adet köyden oluşan ve 62,410 km² alana sahip olan Sancaktepe İlçesi 2012 adrese dayalı nüfus kayıt sistemi kayıtlarına göre 278.998 nüfusa sahiptir.

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 ulaşımı oldukça kolaydır. Sancaktepe İlçesi nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir.



Harita 2 – Sancaktepe İlçesi Konumu

Sancaktepe İlçesi, 2009 yılında Samandıra, Yenidoğan ve Sarıgazi semtlerinin birleşmesi ile bugünkü idari sınırlarına ulaşmıştır. İlçe sınırları içerisinde Şile Otoyolu ve TEM Otoyolu geçmekte olup 3. Köprü projesiyle bağlantılı olacak Kuzey Marmara Otoyolu güzergahı da ilçe sınırlarından geçecek şekilde planlanmıştır. Sancaktepe İlçesi, Çekmeköy-Ümraniye ilçelerine yakınlığının yanında son dönemlerde yapılan ulaşım yatırımları ile birlikte İstanbul İli'nin çeperlerindeki gelişme odaklarından biri haline gelmeye

başlamıştır. Büyük ve markalı konut projelerinin bulunduğu Çekmeköy ve Ümraniye İlçeleri'nin tercih edilirliğinin artması ile birlikte, bu ilçelere komşu olan Sancaktepe İlçesi'ne olan talepte artma eğilimi göstermiştir.

2012 yılında temeli atılan Sancaktepe Metro İstasyonu'nun 2015'te tamamlanacak olması, bölgenin İstanbul Kuzey Ormanları'na, doğası korunmuş bölgelere yakın olması ve TEM ve Şile Otoyolu arasında konumlu bir bölge olması dolayısıyla önümüzdeki yıllarda Sancaktepe İlçesi'ne olan talebin artacağı ve ekonomik konjonktürde ciddi değişiklikler olmaması durumunda bölgenin konut sektöründeki arz-talepte ve konut fiyatlarında artış olabileceği öngörülmektedir.

Tüm bunların yanında, inşaatı devam eden ve 2015 yılında tamamlanması planlanan 3. Köprü Projesi'nin bağlantı yolunun Anadolu yakasındaki üçüncü çıkış noktası, Sultanbeyli'ye bağlı Mevlana Mahallesi'nin yakınlarında, son çıkış noktası ise Alemdağ ile Çekmeköy arasında Şile Otoyolu'nda olması planlanmıştır. Bu açıdan bakıldığında Sancaktepe, Kuzey Marmara Otoyolu'nun Anadolu Yakası'nda ki iki çıkış noktası arasında konumludur. Bu durumun, 3. Köprü güzergahının geçtiği tüm bölgelerde olduğu gibi Sancaktepe bölgesinde de arz-talep durumunu ve dolayısıyla konut ve arsa fiyatlarını arttıracığı düşünülmektedir.

8.3 Piyasa Araştırması:

8.3.1 Konut Piyasası Araştırması

Aşağıda gayrimenkule emsal oluşturabilecek konut projelerinin genel özellikleri ve m² birim değerleri sunulmuştur:

Sancaktepe							
Proje Adı	Lokasyon	Geliştirici/ Yatırımcı	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	M ² Birim Değeri (TL/m ²)	Bitiş Tarihi	Satılan Ünite Sayısı (%)
Rings İstanbul	Sancaktepe/ Samandıra	Selin Yapı	Rezidans	499	3.000- 4.650	Mayıs 2013	%65
Evora Park Samandıra	Sancaktepe/ Samandıra	Teknik Yapı	Villa Tipi	432	2.500- 4.200	Mayıs 2013	%85
Elysium Life	Sancaktepe/ Samandıra	Ofton İnşaat	Villa Tipi	170	3.800- 4.800	Nisan 2008	%100
Sinpaş Lagün	Sancaktepe/ Samandıra	Sinpaş GYO	Villa Tipi	515	3.000- 7.000	Ağustos 2009	%100
Fi Yaka Sancaktepe	Sancaktepe/ Samandıra	Fi Yapı	Rezidans	242	2.000- 2.500	Aralık 2010	%100
Alice Village	Sancaktepe/ Samandıra	Alice İnşaat	Villa Tipi	393	1.850- 2.500	Ocak 2008	%100
Kelebekia Premium	Sancaktepe/ Samandıra	Sinpaş GYO	Rezidans	106	2.900- 4.000	Sonbahar 2012	%90

* Satış ofisi ve ikincil piyasa verilerini içermektedir.

** Tabloda yer alan fiyatlara KDV dahildir.

Aşağıda gayrimenkule emsal oluşturabilecek rezidans projelerinde yer alan ünite tipleri hakkında bilgiler ve mevcutta satışta olan gayrimenkulün liste fiyatları sunulmuştur:

Rings İstanbul

Selin Yapı tarafından 56.000 m² arsa üzerinde geliştirilen Rings İstanbul projesi kapsamında stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon, 3 oda 1 salon dubleks, 4 oda 1 salon ve 4 oda 2 salon dubleks tipinde toplam 499 adet daire mevcuttur. Sancaktepe Rings İstanbul Konutları'nda yer alan dairelerin alanları 65 m² ile 273 m² arasında değişmektedir.

Selin Yapı Rings İstanbul projesinde; tenis kortları, mini golf sahası, basketbol sahaları, fitness center, restoranlar, spa, yüzme havuzu, voleybol sahası, güvenlik hizmetleri, kat bahçeleri, futbol sahaları, teraslar, squash alanı ve Rings Alışveriş Merkezi gibi sosyal donatılar mevcuttur.

Stüdyo tipi (63 m² - 68 m²) daireler 294.000,-TL – 302.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

1+1 (78 m² - 108 m²) daireler 278.000,-TL – 333.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

3+1 (168 m² -209 m²) daireler 552.000,-TL ile 586.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

3+1 dubleks(210 m² -212 m²) daireler 664.000,-TL ile 671.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

4+2 dubleks (274 m²) daire 882.000,-TL ile 890.000,-TL arasında bedelle satılıktır.



Evora Park Samandıra

Teknik Yapı tarafından 20.000 m² arsa üzerinde geliştirilen Evora Park Projesi kapsamında stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon tiplerinde toplam 432 adet daire mevcuttur. Evora Park Samandıra Konutları'nda yer alan dairelerin alanları 37 m² ile 121 m² arasında değişmektedir. Mevcut durumda satışta olan dairelerden bazılarının liste fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

Stüdyo tipi (35-37 m²) daireler 141.000,-TL – 158.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

1+1 tipinde (60 m²) daireler 232.000,-TL – 242.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

2+1 tipinde (93 m² -96 m²) daireler 275.000,-TL bedelle satılıktır.

3+1 tipinde (121 m²) daireler 300.000,-TL bedelle satılıktır.



Elysium Life

Ofton İnşaat tarafından 80.000 m² arsa üzerinde geliştirilen Elysium Life Projesi, Mayıs 2006 tarihinde inşaatına başlanmış ve 2008 yılı içinde tamamlanmıştır. Her biri 145 m²'lik 170 adet konuttan oluşan Elysium Life Sitesi'nde açık ve kapalı yüzme havuzu, spor sahaları ve sosyal donatı alanları mevcuttur.

Elysium Life Sitesi'nde yer alan taşınmazların satışları tamamlanmış olup, ikinci el satış fiyatlarının yapılan araştırmalar neticesinde; taşınmazların konumlarına 550.000,-TL ile 700.000,-TL arasında değiştiği öğrenilmiştir.



Sinpaş Lagün

Sinpaş GYO tarafından Samandıra'da inşa edilen Sinpaş Lagün Projesi 178.000 m² alanda toplam 4 etaptan ve 515 adet konuttan oluşmaktadır. 2011 yılında tüm etapları tamamlanan sitede; teras ve bahçe dubleksi ve müstakil villalar olmak üzere 6 tipte taşınmazlar bulunmaktadır. Her biri site içerisinde oluşturulmuş suni göl manzaralı 209 m² ile 749 m² arasında değişen konutların satışı tamamlanmıştır. Sinpaş Lagün'de 2.el satışta olan gayrimenkulün fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

3+1 (209 m²) tipte villalar buldukları konumlarına göre 630.000,-TL ile 670.000,-TL arasında bedellerle satılıktır.

3+1 (256 m² - 269 m²) bahçe ve çatı dubleks tipte villalar 1.200.000,-TL ile 1.920.000,-TL arasında bedellerle satılıktır.

4+1 (233 m² - 256 m²) tipte villalar 850.000,-TL ile 1.100.000,-TL arasında bedellerle satılıktır.

5+1 (320 m²) tipte villalar 1.1150.000,-TL ile 1.350.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

6+1 (749 m²) tipte villalar 2.750.000,-TL ile 2.900.000,-TL arasında bedellerle satılıktır.



Fi-Yaka Sancaktepe

Fi Yapı tarafından geliştirilen 25.000 m² arsa üzerinde geliştirilen Fi Yaka Sancaktepe projesinde, 6 katlı 19 bloktan oluşan toplam 242 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında 2+1 daireler 110 m², 3+1 daireler 165 m², çatı ve bahçe dubleksleri ise 250 m² olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. 19 blokluk projede tüm daireler iç avluya bakacak biçimde planlanmış olup site içerisinde açık yüzme havuzu, amfi tiyatro, etkinlik alanı ve çocuk kulübü, oyun ve dinlenme alanları, tenis kortu, basketbol, futbol sahası ile squash alanı gibi sosyal donatı alanları bulunmaktadır. 2010 yılında tamamlanan projede 2.el satışta olan gayrimenkulün fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

2+1 (110 m²) tipte daireler konumlarına göre 230.000,-TL ile 260.000,-TL arasında bedellerle satılıktır.

3+1 (165 m²) tipte daireler konumlarına göre 350.000,-TL ile 390.000,-TL arasında bedellerle satılıktır. 4+1 (250 m²) dubleks tipte daireler 480.000,-TL ile 600.000,-TL arasında bedellerle satılıktır.



Alice Village

Alice İnşaat tarafından 60.000 m² arsa üzerinde geliştirilen Alice Village 2 etaptan ve toplamda 393 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje kapsamındaki taşınmazlar; 91 m² ile 382 m² arasında değişmektedir. 1. etap kapsamında 209 adet, 2. etap kapsamında ise 184 adet daire satışa sunulmuştur. Proje kapsamında; spor sahaları, açık yüzme havuzu, ısıtılmalı kapalı yüzme havuzu, squash salonu, cafe ve restoranlar ile oyun salonları, 24 saat güvenlik, yürüme yolları, bisiklet parkuru ve özel kapalı garajlar bulunmaktadır. 2009 yılında tamamlanan projede 2. el satışta olan gayrimenkulün fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

2+1 (91 m² - 188 m²) tipte daireler 230.000,-TL – 430.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

3+1 (198 m² -227 m²) tipte daireler 480.000,-TL ile 550.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

5+1 (382 m²) tipte daireler 700.000,-TL ile 750.000,-TL arasında bedelle satılıktır.



Kelebekia Premium

Sinpaş GYO tarafından Samandıra'da inşa edilen Kelebekia Premium Projesi 13.500 m² alanda 5 katlı 6 adet bloktan ve toplam 106 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2011 yılında inşaatına başlanan site 2012 yılının sonunda tamamlanmıştır. Kelebekia Premium Projesi; sosyal alanları arasında açık-kapalı yüzme havuzu, sauna, buhar odası, fitness center, çocuk oyun alanları ve kapalı otopark bulunmaktadır. Kelebekia Premium Projesi'nde 2.el satışta olan gayrimenkulün fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

1+1 (67 m² - 73 m²) tipte daireler 250.000,-TL – 290.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

2+1 (115 m²) tipte daireler 350.000,-TL – 380.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

3+1 (137 m² -171 m²) tipte daireler 400.000,-TL ile 520.000,-TL arasında bedelle satılıktır.

4+1 (173 m²) dubleks tipte daireler 620.000,-TL bedelle satılıktır.



Aşağıdaki haritada konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan projeler gösterilmektedir.



8.3.2 Arsa Pazar Araştırması

Aşağıda gayrimenkule emsal oluşturabilecek Rezidans Projeleri'nde yer alan ticari ünitelerin genel özellikleri ve m² birim değerleri sunulmuştur:

- Sancaktepe İlçesi'nde Tem Otoyolu'nun kuzeyinde Alpaslan Caddesi üzerinde brüt 11.600 m² alanlı, terklerden sonra 8.000 m² net parsel alanlı TAKS: 0,40, Emsal: 1,00, "Konut ve Ticaret Alanı" imarlı arsa 8.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.100 TL/m²)

Aytemiz Emlak Tel: 0216 444 23 14

- Konu taşınmaza yakın konumda Tem Otoyolu'nun güneyinde, Osmangazi Caddesi'ne yakın konumlu, Asiltürk Caddesi'ne cepheli 5.880 m² alanlı KAKS: 1,25, yapılaşma koşullarında "Konut ve Ticaret Alanı" imarlı taşınmaz 5.500.000,-USD (11.526.000,-TL) bedelle satılıktır. (1.960 TL/m²)

Borsa Gayrimenkul Tel: 0216 460 07 00

- Konu taşınmaza yakın konumda Tem Otoyolu'na cepheli 42.000 m² alanlı değerlendirme konusu taşınmazla aynı yapılaşma koşullarında "Konut ve Ticaret Alanı" imarlı taşınmaz 45.000.000,-USD (~90.000.000,-TL) bedelle satılıktır. (2.143 TL/m²)

Özlem Aksu Gayrimenkul Danışmanlık Tel: 0216 642 02 17

- Samandıra Yakacık Caddesi üzerinde 8.146 m² değerlendirme konusu taşınmazla aynı yapılaşma koşullarında "Ticaret ve Konut Alanı" imar lejantlı arsa 10.000.000,-USD (~20.000.000,-TL) bedelle satılıktır. (2.455 TL/m²)

Özlem Aksu Gayrimenkul Danışmanlık Tel: 0216 642 02 17

- Konu taşınmaza yakın konumda Tem Otoyolu'na cepheli 63.000 m² alanlı "Konut ve Ticaret Alanı" imarlı taşınmaz 94.500.000,-USD (~189.000.000,-TL) bedelle satılıktır. (3.000 TL/m²)

Özlem Aksu Gayrimenkul Danışmanlık Tel: 0216 642 02 17

8.3.3 Ticari Ünite Pazar Araştırması

Aşağıda gayrimenkule emsal oluşturabilecek ticari ünitelerin genel özellikleri ve m² birim değerleri sunulmuştur:

- Konu taşınmaza yakın konumda Aşiyen Konutları Sitesi'nde konumlu 110 m² zemin ve 110 m² bodrum katından oluşan toplam 220 m² alanlı dükkan 750.000,-TL bedelle satılıktır. (3.410 TL/m²)

Realty World Garanti Tel: 0216 526 26 01

- Konu taşınmaza yakın konumda Aşiyen Konutları Sitesi'nde konumlu 70 m² zemin ve 70 m² bodrum katından oluşan toplam 140 m² alanlı dükkan 623.000,-TL bedelle satılıktır. (4.450 TL/m²)

Realty World Garanti Tel: 0216 526 26 01

- Konu taşınmaza yakın konumda Anadolu Otoyolu'na cepheli 250 m² zemin, 250 m² bodrum ve 40 m² asma kattan oluşan toplam 540 m² alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz 7.500,-TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın bulunduğu binada aynı kullanım alanlı ve aynı cepheli taşınmaz ise 2.000.000,-TL bedelle satılıktır. (14 TL/m²/ay) (3.700 TL/m²)

Remax Eksen Tel: 0216 642 02 22

- Konu taşınmaza yakın konumda Anadolu Otoyolu'na cephele Oto Country'de 135 m² ile 185 m² arasında değişen dükkanların m²'sinin 1.500,-USD ile 2.000,-USD arasında bedellerle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Özcan YILDIZ Tel: 0216 466 65 22

- Konu taşınmaza yakın konumda yer alan Sinpaş Lagün Sitesi içerisinde ortak alanda yer alan 105 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 875.000,-TL bedelle satılıktır. (8.300 TL/m²)

Sinpaş Grup Kentsel Hizmetler Tel: 0507 813 60 70

8.4 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:

8.4.1 Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler; merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, tamamlanmış altyapıya sahip olması, bulunduğu bölgenin taşıdığı gelişme potansiyeli, orta/orta-üst gelir grubu tarafından tercih edilen nitelikli projelerin yoğun olduğu bölgede yer alması, nitelikli proje geliştirmeye elverişli büyüklüğe sahip olması ve kuzeybatı aksında yer alan askeri havaalanının yerine bölge hastanesi yapılmasının planlanmış olması olarak sıralanabilir. Gayrimenkulün değerine etki eden olumsuz faktörler olarak ise bölgenin yakın çevresinde düşük gelir grubuna yönelik gelişmiş konut alanları ile sanayi ve depolama alanların yoğun olması olarak gösterilebilir.

9 DEĞERLEME

9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:

Bu değerlemedeki söz konusu gayrimenkulün piyasa değeri onun en iyi ve en doğru kullanımının bir fonksiyonudur. En iyi ve en doğru kullanım bir arsanın kullanılabileceği en muhtemel, mümkün, izin verilmiş kullanımı olarak tanımlanabilir. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter: yasal izin, fiziksel mümkünlük, finansal fizibilite ve maksimum verimlilik.

Gayrimenkulün, yasal iznine uygun olarak konut ve ticaret alanı amaçlı kullanılmasının, en iyi ve en doğru kullanım olduğu görüşündeyiz.

9.2 Değerleme Yaklaşımları:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı metodunda, lokasyon, büyüklük ve yola cephe gibi değer belirleyici kriterler göz önüne alınarak, yakın zamanda satılmış olan ve değerlemeye söz konusu olan gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkul tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Gayrimenkul arasındaki farklılıklar, gerektiğinde yapılan çeşitli ayarlamalar ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini bulmakta yardımcı olmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul gelişmekte olan bölgede yer almakta olup çevresinde konu gayrimenkulün değerinin hesaplamasında emsal olacak nitelikte satışta olan çok sayıda arsa bulunmaktadır.



Söz konusu emsaller yukarıda belirtilmiş olup nihai değer in hesaplamasında bu emsallerden faydalanılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, yatırımcının, makul bir zaman dilimi içinde, söz konusu gayrimenkule benzer bir arsayı satın alarak yeniden inşasının maliyetinden daha fazla bir maliyeti ödemeyi kabul etmeyeceği öngörüsüne dayanır. Bu yaklaşımda, tahmini arsa değeri ile şimdiki inşaat geliştirme maliyetlerinin toplamından, bina amortisman payının çıkarılmasıyla değer belirlenir. Bu yaklaşımda, Değerleme Uzmanı aşağıdaki adımları izler:

1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.

2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi.

3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,

4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığından, bu çalışmada maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, gayrimenkulün onaylanan en iyi ve en doğru kullanımının ileriye dönük getireceği kardan, gayrimenkulün değerine ulaşılmaktadır. Teoride, bir arsanın değeri, üzerindeki gelir getiren yapının gelecekteki karının bugüne indirgenmesinden doğar. Öncelikli olarak işgücü, yönetim, işletme ve operasyon maliyetleri, rekabet piyasası ve yatırım maliyetleri gibi şartlar bir araya gelmelidir ve bu şartlar gayrimenkulün en iyi kullanımınıdır. İşletme geliri uygun bir oranda bugüne indirgendiğinde gayrimenkulün bugünkü para değerinin toplamını oluşturur.

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde en iyi ve en doğru kullanımına uygun şekilde proje geliştirilmesi durumunda her yıl değişen gelir ve giderlere sahip olacağından dolayı konut piyasa araştırması kısmında belirtilen konut projelerinde yer alan emsallerden faydalanılarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Nihai değer in, hesaplanmasında gayrimenkulün yakın bölgesinde yeterli sayıda benzer niteliklere sahip satılık arsalar bulunduğundan dolayı gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmamış olup emsal karşılaştırma yaklaşımına %100 oranında ağırlık verilmiştir.

10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:**10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme**

Gayrimenkulün değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkulün inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve toplam piyasa değerleri aşağıda sunulmuştur:

	Gayrimenkul	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Lokasyon	Sancaktepe	Sancaktepe		Sancaktepe		Sancaktepe	
Alan (m ²)	50.100,00	8.000		5.880		42.000	
İstenen Değer (USD)		\$4.175.000		\$5.500.000		\$45.000.000	
Değer (USD/m ²)		\$521,88		\$935		\$1.071	
İndirim Oranı (%)		10%		20%		15%	
İndirim Sonrası Değer (USD/m ²)		\$470		\$748		\$911	
Emsal	1,65	1,00		1,25		1,65	
Emsal Düzeltmesi		\$775		\$988		\$911	
İmar Durumu	Konut ve Ticaret Alanı E:1,65	Konut ve Ticaret Alanı E:1,00		Konut ve Ticaret Alanı E:1,25		Konut ve Ticaret Alanı E:1,65	
Değer Düzeltmesi	Nitelik	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme
Konum	Orta	Orta	\$0,00	İyi	-\$100,00	Çok İyi	-\$200,00
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00	Çok İyi	-\$50,00
Altyapı	İyi	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00	İyi	\$0,00
Büyükük	Çok Büyük	Küçük	-\$150,00	Çok Küçük	-\$200,00	Büyük	-\$50,00
Net Düzeltmeler (USD/m ²)		+/- TL düzeltme	-\$150,00	+/- TL düzeltme	-\$300,00	+/- TL düzeltme	-\$300,00
Düzeltilmiş Değer (USD/m ²)	\$641,15		\$624,98		\$687,76		\$610,71

Yapılan çeşitli düzeltmeler neticesinde brüt m² alanı üzerinden arsanın birim m² değeri \$641,15USD ve tam hissesinin güncel piyasa değeri **\$31.120.000,-USD**; yani **67.325.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme

Bir gayrimenkulün değeri, en iyi ve en doğru kullanım analizi ile onaylanan, gelir getiren yapı veya yapıların sağlayacağı kardan belirlenmektedir. Söz konusu yapıların bugünkü değerleri, belirli bir periyot boyunca sağlanan net işletme karının bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek belirlenmektedir. Daha sonra binaların belirlenen periyot sonundaki piyasa değerini bulmak için öngörülen işletme periyodunun son yılından bir önceki yılın net karı ortalama bir kapitalizasyon oranına bölünmektedir. Bu belirlenen değer ise işletme periyodu boyunca elde edilen karın Net Bugünkü Değerine eklenerek arsasının bugünkü değeri bulunmaktadır.

Gayrimenkulün ürettiği işletme karına göre 2 farklı kapitalizasyon metodu bulunmaktadır.

Direkt kapitalizasyon tek bir yılın tahmini net işletme getirisinin, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunur. Bu metod, yıllık net işletme getirisinin sabit olduğu ve yıldan yıla değişmediği durumlarda kullanılır. Gelecekteki yıllık net işletme getirilerinin tahmin edilebildiği durumlarda, gelir kapitalizasyonu metodu kullanılmalıdır.

Gelir Kapitalizasyonu gayrimenkulün, tahmini net işletme gelirlerinin belli bir iskonto oranına bölünerek bir iskontolu nakit akışı yaratılması metodudur. Gelir kapitalizasyonu yöntemi her türlü nakit akışına uygulanabilir ve evrenseldir.

Yatırım Getirisi Yaklaşımı (ROI)

Gayrimenkul yatırımları için risk primi, yatırımcıların gayrimenkule yatırım yaparken şart koştuıkları ilave getiri olarak tanımlanmaktadır. Daha hatasız sonuçlar elde etmek için kar oranı primi, İstanbul konut piyasasına ilişkin bilgilerin analizine göre belirlenmiştir. Benzer projelerdeki deneyimlerimize ve araştırmalarımıza göre yatırımcıların kar beklentisi benzer projelerde %30 ile %40 arasında değişmektedir.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan, halihazırda boş durumda olan 9006 Ada 3 Parsel üzerinde imar fonksiyonuna ve yapılaşma şartlarına uygun şekilde geliştirilebilecek gayrimenkul projesinin yatırım getirisi oranı (Return on Investment) mevcut konut stoğu, konut stoğunun erime hızı, ticari potansiyel ve parselin büyüklüğü göz önünde bulundurularak %35 olarak hesaplanmıştır. Söz konusu parselin gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile belirlenen arsa birim m² değeri ve projeksiyon kabulleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Temel Göstergeler - Sancaktepe Konut ve Perakende Projesi	
Genel Bilgiler	Açıklama
Brüt Arsa Alanı	50.100,0 m ²
Yollar, Yeşil Alan, Okul (DOP)	0,0 m ² Terk Edilecek Alan
Net Arsa Alanı	50.100,0 m ²
Emsal	1,65 İmar Planına Göre
Toplam İnşaat Alanı	167.198 m²
Emsale Giren Satılabilir Konut Alanı	82.665 m ²
Emsale Girmeyen Satılabilir Konut Alanı	16.533 m ² İmar Yönetmeliğine Göre Emsale Giren Kat Alanının %20'si
Emsal Dışı İnşaat Alanları	15.000 m ² Teknik Hacimler, Asansör Boşlukları, Yangın Merdiveni vb.
Sosyal Alanlar	3.000 m ² İmar Yönetmeliği'ne Göre Emsale Dahil Olmayan Toprağın Altında Kalan Alan
Küçük Perakende Alanı	5.000 m ² Öngörülen Perakende Alanı
Peyzaj Alanı	25.050 m ² Proje Alanının %50'si Peyzaj Alanı olarak Kabul Edilmiştir.
Kapalı Otopark	45.000 m ² Yaklaşık 1.350 Araçlık Kapalı Otopark Alanı
Zamanlama Tahminleri	
Konutların İnşaat Süresi	3,0 yıl
Konutların Pazarlama Süresi	3,0 yıl
Proje Nakit Akışı Süresi	3,0 yıl
Geliştirme Maliyetleri	
Yaklaşık Arsa Değeri	
Direkt İnşaat Maliyeti	\$91.333.700
Dolaylı İnşaat Maliyetleri	\$9.506.857
Diğer Maliyetler	\$5.042.028
Toplam Geliştirme Maliyeti	\$105.882.585
Gelir Tahminleri	
Konut	
Toplam Ünite Sayısı	945
Toplam Konut Gelirleri	\$175.481.719
Perakende	
Perakende Satış Değeri	\$14.231.250
Finansal Oranlar	
ROI	35,00%



Nakit Akışı - Sancaktepe Konut ve Perakende Alanı (.000 US\$)															
GELİRLER	Ç1/Yıl1	Ç2/Yıl1	Ç3/Yıl1	Ç4/Yıl1	Ç1/Yıl2	Ç2/Yıl2	Ç3/Yıl2	Ç4/Yıl2	Ç1/Yıl3	Ç2/Yıl3	Ç3/Yıl3	Ç4/Yıl3	Toplam		
Konut Satış Gelirleri	\$0	\$0	\$28.334	\$26.489	\$25.769	\$22.017	\$20.566	\$16.343	\$13.815	\$10.679	\$7.287	\$4.183	\$175.482		
Perakende Satış Değeri	\$0	\$0	\$1.375	\$1.375	\$1.375	\$1.375	\$1.444	\$1.444	\$1.444	\$1.444	\$1.478	\$1.478	\$14.231		
Toplam Gelirler	\$0	\$0	\$29.709	\$27.864	\$27.144	\$23.392	\$22.010	\$17.787	\$15.259	\$12.122	\$8.765	\$5.661	\$189.713		
Maliyetler															
Direkt inşaat maliyeti													\$91.334		
Konut inşaat maliyeti	\$3.224	\$3.224	\$6.448	\$6.448	\$6.448	\$6.448	\$6.448	\$6.448	\$6.448	\$6.448	\$3.224	\$3.224	\$64.479		
Perakende Alanı Maliyeti	\$200	\$200	\$400	\$400	\$200	\$200	\$100	\$100	\$100	\$100	\$0	\$0	\$2.000		
Emsal Dışı İnşaat Alanları	\$338	\$338	\$675	\$675	\$675	\$675	\$675	\$675	\$675	\$675	\$338	\$338	\$6.750		
Sosyal Donatı Alanı	\$105	\$105	\$210	\$210	\$210	\$210	\$210	\$210	\$210	\$210	\$105	\$105	\$2.100		
Peyzaj	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$626	\$1.253	\$626	\$2.505		
Kapalı otopark	\$3.375	\$3.375	\$3.375	\$2.025	\$1.350	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$13.500		
Dolaylı inşaat maliyetleri													\$9.507		
Konut pazarlama ve satış giderleri	\$0	\$0	\$446	\$418	\$407	\$351	\$330	\$267	\$229	\$182	\$131	\$85	\$2.846		
İzinler	\$3.500												\$3.500		
Tasarım ve mühendislik maliyeti	\$228	\$228	\$228	\$228	\$228	\$228	\$228	\$228	\$228	\$228	\$228	\$228	\$2.740		
Hukuki giderler	\$6	\$6	\$6	\$6	\$6	\$6	\$6	\$6	\$6	\$6	\$6	\$6	\$72		
Emlak vergisi	\$38				\$40				\$43				\$121		
Bina Sigortası								\$228					\$228		
Diğer Maliyetler													\$5.042		
Öngörülmeven maliyetler	\$551	\$374	\$589	\$521	\$478	\$406	\$400	\$408	\$397	\$424	\$264	\$231	\$5.042		
TOPLAM GIDER&MALİYETLER	\$11.564	\$7.850	\$12.377	\$10.931	\$10.043	\$8.524	\$8.397	\$8.570	\$8.336	\$8.899	\$5.549	\$4.843	\$105.883		
NAKİT AKIŞI	-\$11.564	-\$7.850	\$17.332	\$16.933	\$17.101	\$14.868	\$13.613	\$9.217	\$6.923	\$3.223	\$3.216	\$819	\$83.830		
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	-\$11.564	-\$19.414	-\$2.082	\$14.851	\$31.952	\$46.819	\$60.432	\$69.649	\$76.572	\$79.795	\$83.012	\$83.830			
													Arsa Değeri	\$34.646	
														ROI	35%

Dikkatli bir incelemeden sonra değerlemeye konu parsel üzerinde, mevcut imar durumuna göre geliştirilebilecek proje için öngörülen kullanım alanları üzerinden yapılan iskontolu nakit akışı sonucuna göre net parsel alanı üzerinden arsanın piyasa rayiç değeri yaklaşık **34.646.540,USD**; 26.12.2013 tarihli TCMB alış kuruna göre ise **~72.600.000,-TL** olarak takdir edilmiştir. Nihai değerın hesaplanmasında, gayrimenkulün yakın bölgesinde yeterli sayıda benzer niteliklere sahip satılık arsalar bulunduğundan dolayı gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmamış olup emsal karşılaştırma yaklaşımına %100 oranında ağırlık verilmiştir.

11 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	67.325.000 TL	\$ 32.125.304	€ 23.463.911
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	72.600.000 TL	\$ 34.646.540	€ 25.302.240
Gayrimenkul Değeri:	67.325.000 TL	\$ 32.325.000	€ 23.465.000

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,0957-TL; 1,-Euro=2,8693-TL; (26.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Söz konusu gayrimenkule emsal olabilecek nitelikte, mevcutta satışta olan benzer ve karşılaştırılabilir emsaller bulunduğundan dolayı emsal karşılaştırma yaklaşımının gayrimenkulün değerini en iyi şekilde yansıttığını düşünüyoruz. Bu nedenle, söz konusu gayrimenkulün değeri hesaplanırken, emsal karşılaştırma yaklaşımına %100 oranında ağırlık verilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak fikrimizce bu rapora konu olan gayrimenkulün, 27 Aralık 2013 rapor tarihi itibarı ile piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

67.325.000,-TL

**ALTMİŞ YEDİ MİLYON ÜÇ YÜZ YİRMİ BEŞ BİN
TÜRK LİRASI**

KDV DAHİL DEĞER: 79.443.500 TL

İş bu rapor 2 orijinal olarak hazırlanmıştır.



Raporu Hazırlayan
Muammer EMANET
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401074



Raporu Kontrol Eden
Ahmet Cem DEMİRÖZ
İşletme
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401095

Eki:

- Konum krokisi
- İmar Planı
- Resmi İmar Durumu yazısı
- Fotoğraflar
- Resmi TAKBİS Belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve sorumlu değerlendirme uzmanı SPK lisans örneği
- Ana gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde hazırlanan raporlar