

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
ATAKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN
2 ADET ARSA ÜZERİNDEKİ
(801 ADA 25 PARSEL VE 801 ADA 26 PARSEL)
EGE YAKASI PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	20.11.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	SNP- 1412004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI BÖLGESİNDE YER ALAN 2 ADET ARSA ÜZERİNDEKİ EGE YAKASI PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ATAKENT MAHALLESİ 801 ADA 25 VE 26 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) Onur ÖZGÜR Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Ruhsat Bilgileri
- Ek 3** - Ruhsat Detay Bilgileri
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Tapu Suretleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet tam hisseli arsa üzerinde inşa edilecek projenin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu proje için 29.12.2014 tarih ve SNP-1412004 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve Onur ÖZGÜR değerlendirme işleminde görev almış olup, proje için raporun nihai değeri 58.920.000 -TL'dir. (KDV hariç)

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-0712008	SNP-1211012	SNP-1312007-REV
Rapor Tarihi	25.12.2007	26.12.2012	11.07.2014
Rapor Konusu	8 adet arsa	1 adet arsa	2 adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	314.658.389	50.562.000	54.510.000,00

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

801 ADA 26 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Değerleme konusu 801 Ada 25 ve 26 parseller üzerinde aşağıdaki irtifak hakkı bulunmaktadır:
*İSKİ tarafından onaylı ekli proje ve krokide belirtilen kısımda bu parsel lehine 801 ada 21 parsel lehine atık su , yağmur suyu ve içme suyu geçit hakkı vardır. (Başlangıç tarihi 10.05.2013 bitiş tarihi 16.04.2112, 99 yıl) 10.05.2013 tarih 14552 yevmiye. (Bu irtifak hakkı İSKİ kurumunun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

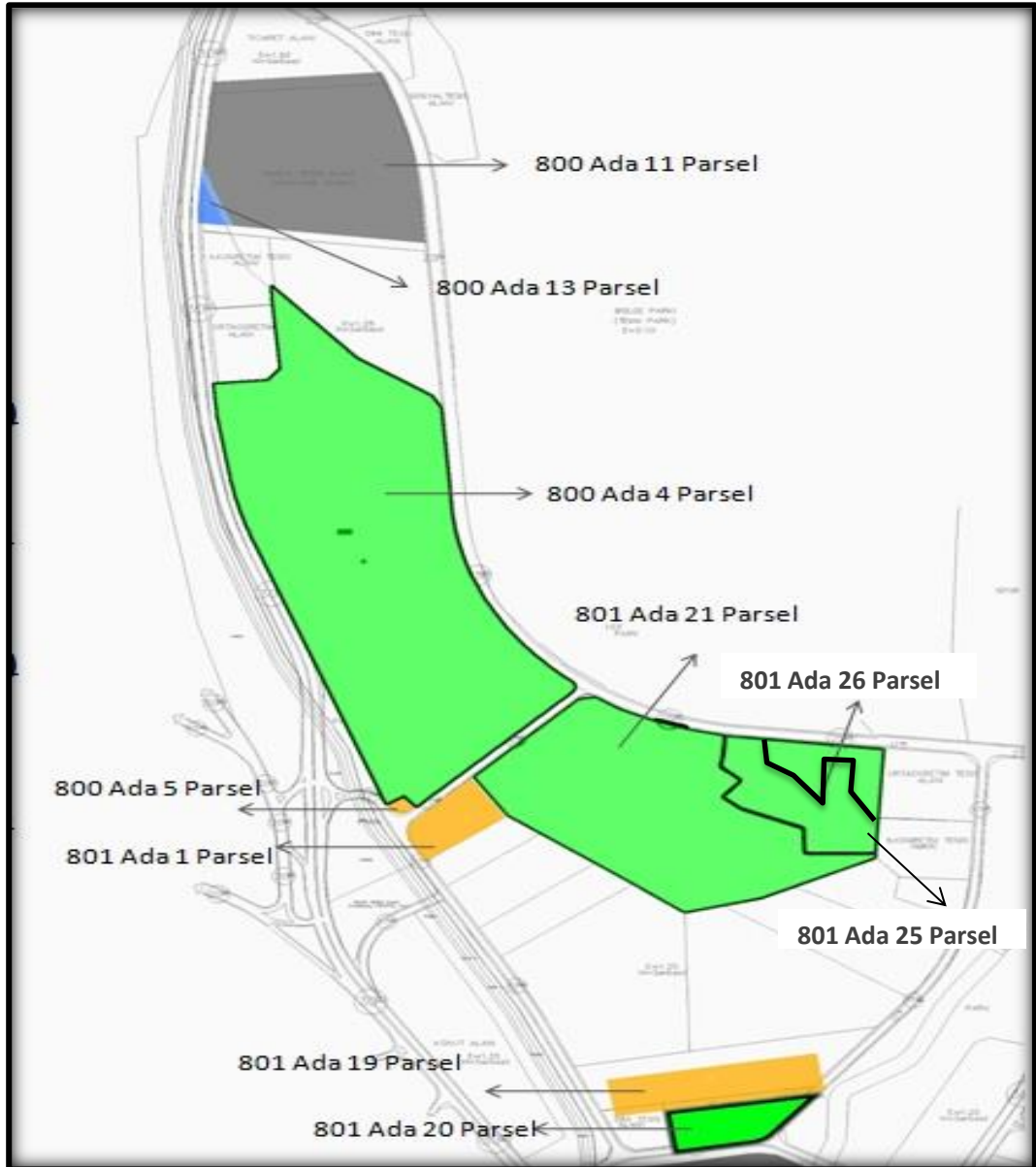
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan bilgiye göre taşınmaz 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012.13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

Alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar;

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

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



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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup hafriyat çalışmaları başlamış durumdadır. Sinpaş G.Y.O. A.Ş.den alınan ruhsat bilgileri Ek.2 ve Ek.3 teki gibidir.

Parsel üzerinde inşa edilcek yapılara ilişkin 14.03.2014 tarihli tadili mimari proje onaylanarak, 801 ada 25 parselde toplamda 7 adet blok için (A- B- C- D- E- F ve Sosyal Tesis Blokları olmak üzere) 801 ada 26 parselde toplamda 4 adet blok için (A- B- C ve Sosyal Tesis Blokları olmak üzere) tadilat yapı ruhsatları alınmıştır. Ekte detaylı olarak ruhsat bilgileri verilmiştir. Değerleme işleminde bu ruhsatlardaki veriler dikkate alınmıştır. Parseller üzerinde inşa edilcek yapılara ilişkin 25/26.12.2013 tarihinde ilk yapı ruhsatları, 20.03.2014 tarihinde tadilat ruhsatları alınmıştır. Bu ruhsatlardan elde edilen veriler aşağıdaki gibidir; Toplamda 11 adet blokda 11 adet ticari ünite 554 adet konut ünitesi, 2 adet sosyal tesis olmak üzere toplamda 567 adet bağımsız bölümden oluşacak bir proje tasarlanmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde hali hazırda yapı bulunmayıp hafriyat alınmış durumdadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Etkin ve Sürekli Yapı Denetim LTD.ŞTİ.

Balmumcu Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak Şişik Apt.A Blok No: 51/16 K:5 Beşiktaş - İSTANBUL

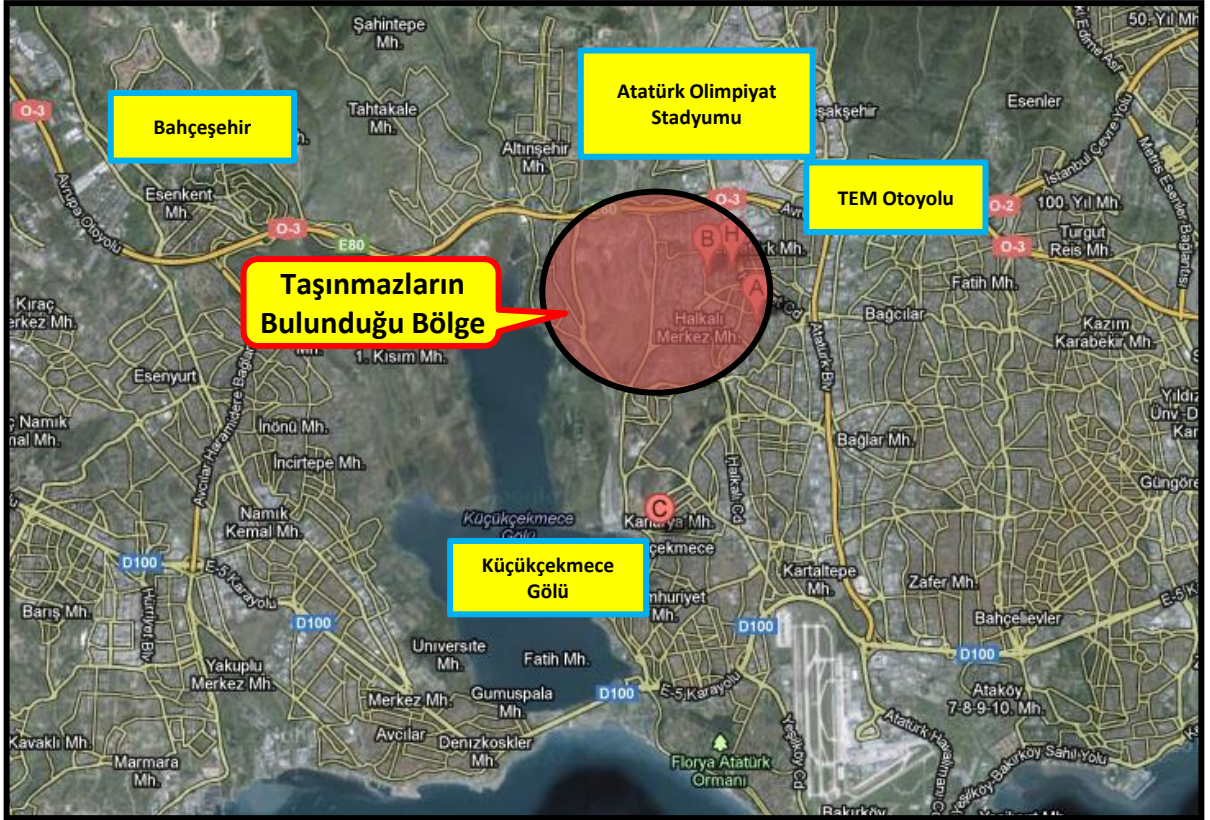
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

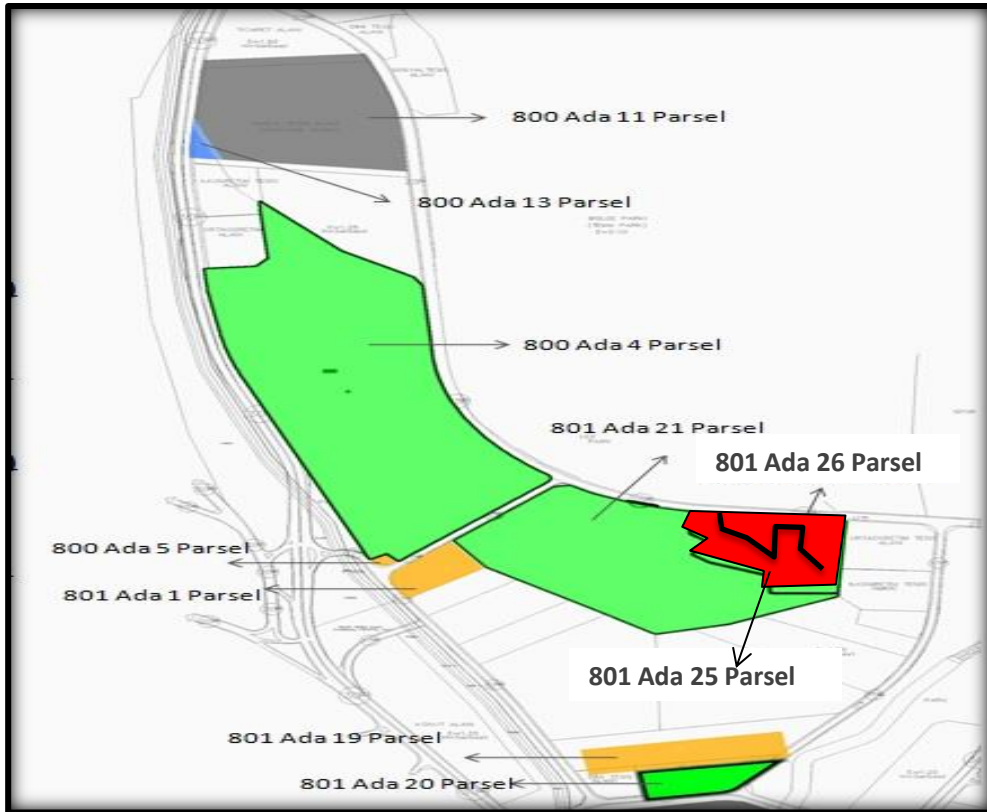
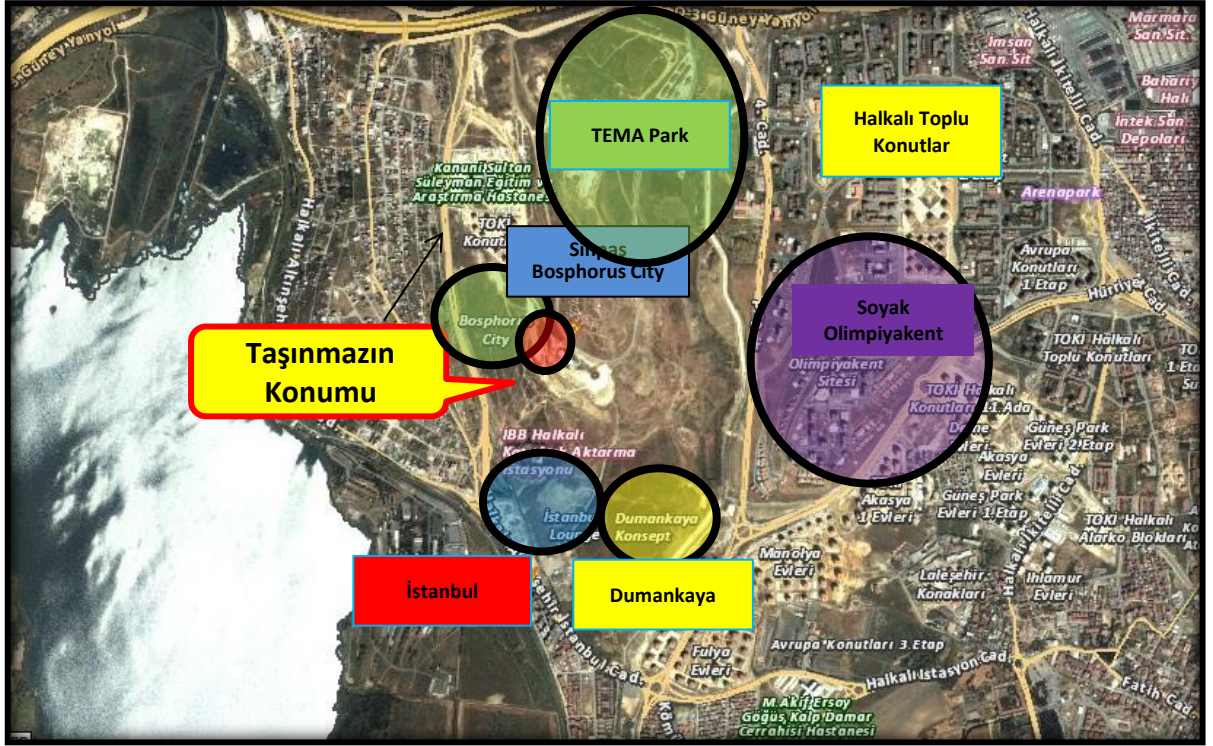
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan Ege Yakası Projesi ; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi' nde bulunan 801 ada 25 parsel numaralı 27.980,58 m² alanlı arsa ile 801 ada 26 parsel numaralı 13.904,98 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

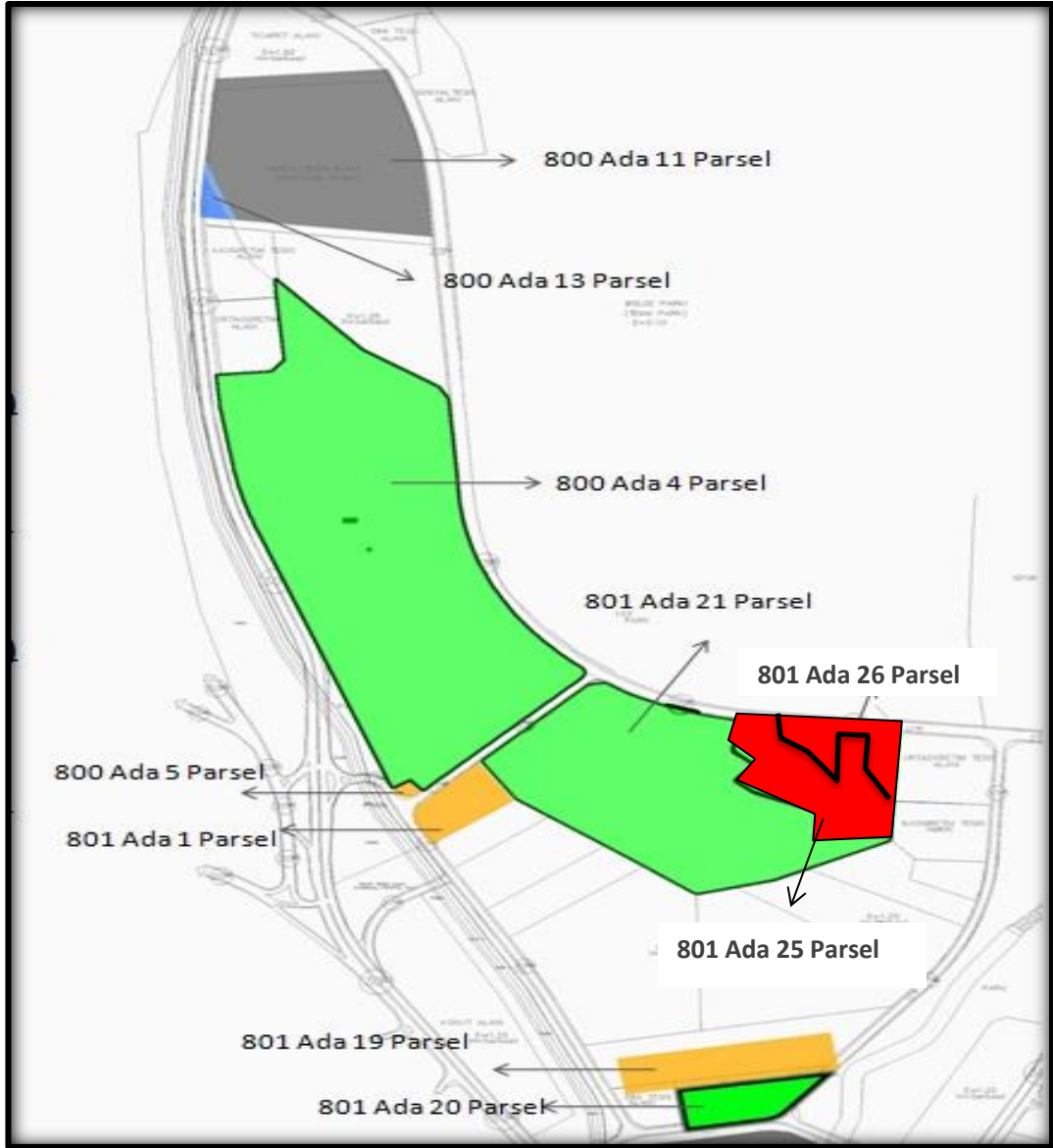
Değerlemesi yapılan Ege Yakası Projesi, Halkalı bölgesinin 2. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Turgut Özal Bulvarının kuzeybatısında konumlanmaktadır. Proje, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne gelmeden önce yer alan Sinpaş İstanbul Sarayları projesinin kuzeyinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut siteleri Sinpaş İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema ve Toki Konutları yer almaktadır. Tüm projeler prestijli, sosyal donatı içerikli olarak planlanmaktadır; Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdadır; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayoluna ve Mahmutbey kavşağına yakın konumlanmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Halkalı Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Küçükçekmece Halkalı'da bulunan gayrimenkullerin, önemli lokasyonlara mesafesi ise Atatürk Havalimanına takribi 9 km., Taksim Meydanına takribi 25 km. dir.



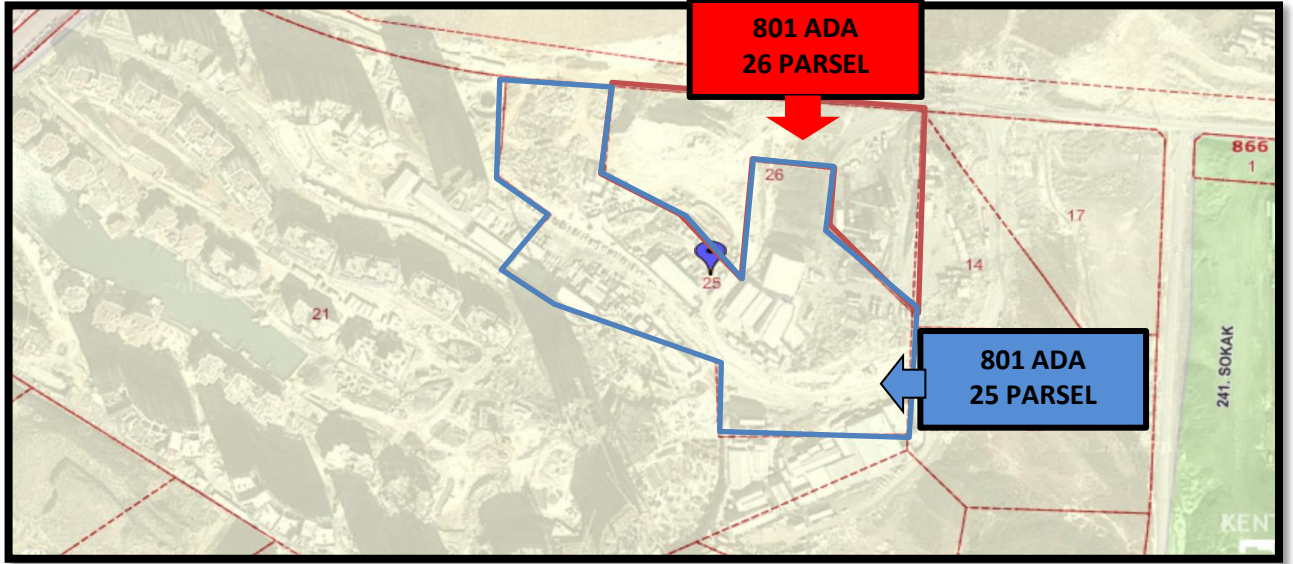
3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

801 Ada 25 Parsel; 27.980.58 m² alanlı alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Taşınmaz Sinpaş GYO A.Ş.'ye aittir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Tema Park Alanı, batısında İstanbul Sarayları Bosphorus City Projesi, doğu cephesinde 801 ada 14 ve 23 parseller yer almaktadır. Geometrik form olarak amorf bir formu andırmaktadır.

801 Ada 26 Parsel; 13.904.98 m² alanlı alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Taşınmaz Sinpaş GYO A.Ş.'ye aittir. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Tema Park Alanı, batısında İstanbul Sarayları Bosphorus City Projesi, doğu cephesinde 801 ada 14 ve 23 parseller yer almaktadır. Geometrik form olarak amorf bir formu andırmaktadır.





Tadilat yapı ruhsatlarındaki bilgilere göre ; 801 ada 25 parseldeki Bloklar: A-B-C-D-E-F isimli bloklar ve Sosyal Tesis Bloğu , 801 ada 26 parseldeki Bloklar: A-B-C isimli bloklar ve Sosyal Tesis Bloğu şeklindedir. Parseller üzerinde Ege Yakası isimli projenin inşa edilmesi planlanmaktadır. Her iki parselde planlanan blokların - 801 ada 25 parsel üzerinde tanımlı olan F Bloğun tadilat ruhsatı bulunmamakta olup ilk yapı ruhsatındaki verilere göre - tadilat ruhsatlarına göre ;

801 ada 25 Parsel;

A Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum-zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 48 adet daire tanımlıdır.

B Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum-zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 70 adet daire tanımlıdır.

C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok bodrum-zemin-6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 58 adet daire tanımlıdır.

D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum-zemin-6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 50 adet daire tanımlıdır.

E Blok: Konut+ ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum-zemin-18 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 176 adet daire ve 9 adet ticari ünite tanımlıdır.

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

Sosyal Tesis Bloğu : Bu blok bodrum kat olarak tasarlanmış olup 1 adet sosyal tesis ünitesi tanımlıdır.

801 ada 26 Parsel;

A Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum-zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 47 adet daire tanımlıdır.

B Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum-zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 49 adet daire tanımlıdır.

C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 3 bodrum-zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 56 adet daire tanımlıdır.

Sosyal Tesis Bloğu : Bu blok 2 bodrum kat olarak tasarlanmış olup 1 adet sosyal tesis ünitesi , 1 adet ticari ünite tanımlıdır.

Karşıyaka Residans : Proje bünyesinde 801 ada 25 parsel üzerinde bulunan E Blok Karşıyaka Rezidans olarak adlandırılmıştır.Bünyesinde 1+0 kullanımlı 47 m² , 1+1 kullanımlı 65 m² , 1+1 kullanımlı 72 m² , 1+1 kullanımlı 75 m² , 1+1 kullanımlı 83 m² , 2+1 kullanımlı 122 m² , 2+1 kullanımlı 127 m² , 2+1 kullanımlı 129 m² alanlı daireler planlanmaktadır.

Assos Evleri : Her iki parselde de A Blok ve B Bloklarda muhtelif katlarda farklı alanlarda tanımlanmış olan dairelerdir.2+1 kullanımlı 120 - 121 - 125 m² alanlı , 3+1 kullanımlı 126 - 131 - 132 - 137 - 151 -155 - 167 - 169 m² alanlı , 4,5 +1 kullanımlı 170 - 174 - 177 m² alanlı daireler olarak planlanmaktadır.

Alaçatı Evleri : Her iki parselde de A Blok , B Blok ve C Blok üzerinde muhtelif katlarda farklı alanlarda tanımlanmış olan dairelerdir.2+1 kullanımlı 90 - 99 - 112 - 128 m² alanlı , 2,5 + 1 kullanımlı 130 m² alanlı , 3+1 kullanımlı 148 - 154 - 159 - 165 m² alanlı , 4+1 kullanımlı 153 m² alanlı , 4,5 +1 kullanımlı 170 - 177 m² alanlı daireler olarak planlanmaktadır.

Foça Evleri : Proje bünyesinde 801 ada 25 parsel üzerinde bulunan D Blok Foça Evleri olarak adlandırılmıştır.Muhtelif katlarda farklı alanlarda tanımlanmış olan dairelerdir.2+1 kullanımlı 101 - 123 - 125 - 128 - 129 m² alanlı , 2,5 + 1 kullanımlı 130 m² alanlı , 3+1 kullanımlı 130 - 135 - 153 - 155 - 160 m² alanlı , 4,5 +1 kullanımlı 170 - 177 m² alanlı daireler olarak planlanmaktadır.

Cunda Evleri : Her iki parselde de C Bloklarda muhtelif katlarda farklı alanlarda tanımlanmış olan dairelerdir.2+1 kullanımlı 99 - 102 - 105 - 108 - 121 - 123 - 126 - 128 m² alanlı , 3 + 1 kullanımlı 121 - 127 - 128 - 133 - 137 - 143 - 151 - 152 - 153 - 157 - 159 m² alanlı , 4+1 kullanımlı 174 m² alanlı , 4,5 +1 kullanımlı 170 - 177 m² alanlı daireler olarak planlanmaktadır.





4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

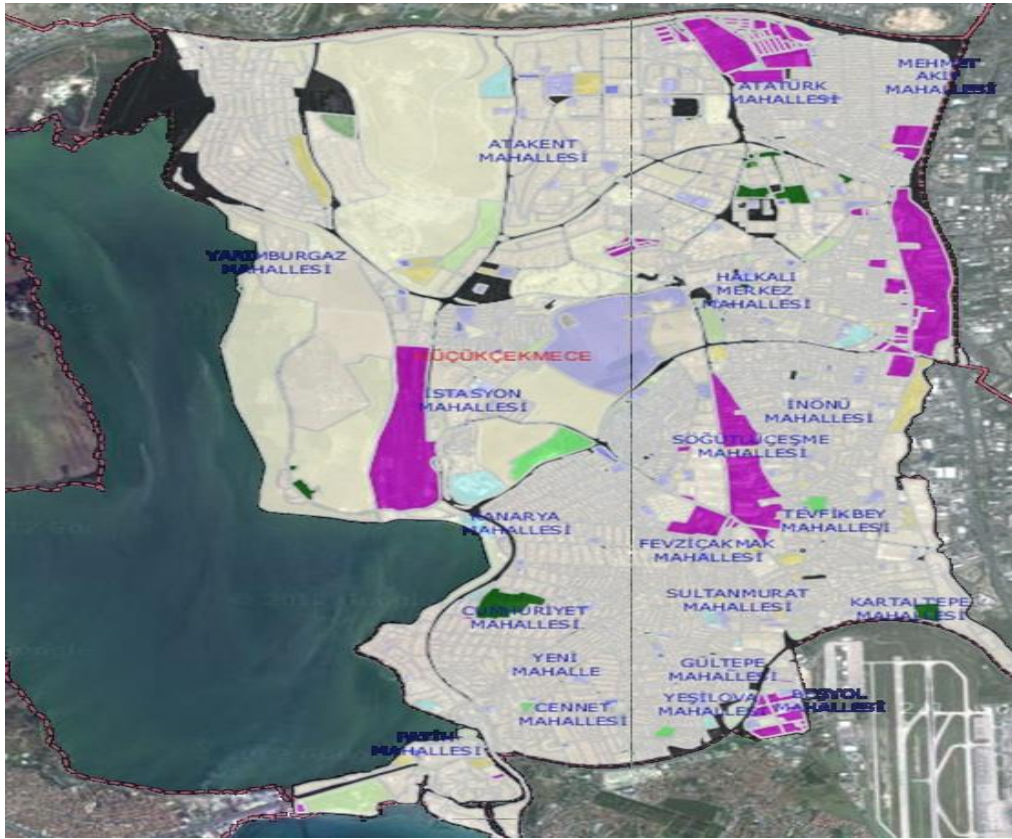


Harita 1 - İstanbul ' un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

İstanbul İli'nin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli resmi gazetede yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir. İlçe'nin yüzölçümü Kadastrodan alınan kayıtlara göre 36.5 Km² .dir. Sahil uzunluğu 1.7 Km. dir. İl merkezine uzaklığı ise 23 Km.dir. Sınır komşuları güneyde Bakırköy, Marmara denizi, güneybatıda Avcılar, batıda Büyükçekmece ve Çatalca, kuzeyinde Başakşehir ve kuzeydoğuda Gaziosmanpaşa, doğuda Bahçelievler, Bağcılar İlçesidir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri Tabanına göre 350.389 erkek, 345.599 kişi kadın olmak üzere İlçe Nüfusu 695.988 kişidir.



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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhid firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Halkalı toplu konut alanı içerisindedir.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Parsellerin ruhsatlandırılma işlemleri tamamlanmış durumdadır.
- * Erişilebilirliği yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık konut arzı fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

Ege Yakası Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Konut Emsalleri

Dumankaya Konsept

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



1+1	62	240.000	3.871
1+1	62	255.000	4.113
2+1	104	360.000	3.462
2+1	124	410.000	3.306
3+1	155	515.000	3.323
3+1	167	555.000	3.323
Ortalama			3.464

Soyak Evostar

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



Stüdyo	36	155.000	4.306
1+1	48	186.000	3.875
1+1	57	219.000	3.842
2+1	73	256.000	3.507
2+1 bahçe dubleks	97	330.000	3.402
3+1	126	395.000	3.135
Ortalama			3.526

Soyak Park Aparts

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



Stüdyo	32	120.000	3.750
1+1	47	165.000	3.511
1+1	54	215.000	3.981
2+1	72	275.000	3.819
2+1	84	278.000	3.310
3+1	128	390.000	3.047
3+1 bahçe dubleks	130	455.000	3.500
Ortalama			3.470

İstanbul Lounge

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



1+1	72	270.000	3.750
3+1	143	480.000	3.357
3+1	156	500.000	3.205
3+1	170	525.000	3.088
4+1	190	775.000	4.079
Ortalama			3.488

*** KENTSEL GAYRİMENKUL**

Tel 0212 678 33 70

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

* Bosphorus City projesinde Erguvan Evlerinde 1. katta konumlu 3+1, 122 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 455.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	122 .-M ²	455.000 .-TL	3.730 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* Bosphorus City projesinde Yalı Apartmanlarında ara katta konumlu 4+1, 254 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 1.500.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	254 .-M ²	1.500.000 .-TL	5.906 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Bosphorus City projesinde Yeditepe Residencede 2.katta konumlu 1+1, 90 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 320.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

SATILIK	90 .-M ²	320.000 .-TL	3.556 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Dükkan Emsalleri*** TURİYAP İKİTELLİ**

Tel 212 4883390

Soyak Olimpia Çarşı'da 200 m² giriş kat dükkan için 720.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	200 .-M ²	720.000 .-TL	3.600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** DOLUNAY EMLAK**

Tel 0212 472 66 60

Atakent'te giriş katta konumlu 86 m² dükkan için 380.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	86 .-M ²	380.000 .-TL	4.419 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** ESKİDJİ HALKALI**

Tel 212 4952026

Soyak Olimpia Çarşı'da 344 m² giriş kat dükkan için 1.650.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	344 .-M ²	1.650.000 .-TL	4.797 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Soyak Olimpia Çarşı'da 400 m² giriş kat dükkan için 1.350.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	400 .-M ²	1.350.000 .-TL	3.375 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri

* Site Emlak

Tel 0 212 472 64 25

Taşınmazlara yakın konumda 36000 m² alanlı, E:1.25 konut imarlı parsel için 48.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	36000 .-M ²	48.000.000 .-TL	1.333 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* DESTAN EMLAK

Tel 0 212 472 64 25

Taşınmazlara yakın konumda Soyak Olimpiakent 2. Eapta 900 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 1.800.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	900 .-M ²	1.800.000 .-TL	2.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* SİTE EMLAK

Tel 0 212 470 19 99

Taşınmazlara yakın konumda bulunan 2400 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 3.500.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2400 .-M ²	3.500.000 .-TL	1.458 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Turyap

Tel 0 212 698 58 48

Taşınmazlarla aynı bölgede 12.000 m² konut imarlı E:1,25 arsa için 22.000.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	12000 .-M ²	22.000.000 .-TL	1.833 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

Taşınmazlarla aynı bölgede 3.000 m² E:0,50 ticaret imarlı arsa için 4.000.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	3000 .-M ²	4.000.000 .-TL	1.333 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Medyadan Elde Edilen Veriler

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

*Halkalı Atakent Mahallesi"nde konumlu, toplam 52.164,06 m² yüzölçümlü , 844 ada 2 ve 3 nolu parseller "Konut Alanı" lejantına ve Emsal:1,25 yapılaşma hakkına sahip olup proje adı Soyak Park Aparts olarak belirlenmiştir. Proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 20.04.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 392.000.000.-TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından Emlak Konut GYO A.Ş."ye (arsa sahibine) teklif edilen %26,10 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 102.312.000.-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir

* Halkalı 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahaltesinde kayıtlı 648 ada 2 parsel numaralı 36.625,58 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 11.03.2010 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 160.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 35 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 56.000.000 .-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Ayrıca, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması halinde ise sadece Artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirine uygulanmak üzere, Artan Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %35,10 oranı karşılığına tekabül eden Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri Tutarını + K.D.V. sini, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Gelirine ilave olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

*Halkalı Atakent Mahallesi"nde konumlu 30.294,51. m² yüzölçümlü 800 ada 11 no"lu parsel Ticaret+Hizmet Alanı" lejantına ve E:1,75 yapılaşma hakkına sahip olup Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından, Emlak Konut GYO A.Ş.'ne 29.12 2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 270.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından Emlak Konut GYO A.Ş.'ye (arsa sahibine) teklif edilen. %30,5 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 82.502.500.-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)" +KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin ise 2.500.-TL/m² ile 4.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 3.409 TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde ticari gayrimenkul değerlerinde geçmiş yıllara nazaran düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun nedeni son bir yıl içerisinde aynı bölgede çok sayıda ticaret ünitesi içeren konut projelerinin hızlı bir şekilde pazara girmiş olmasıdır. Taşınmaza yakın konumda Sinpaş İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema projelerinde ticari ünitelerin yoğunluğu göze çarpmış olup bu ünitelerin satışlarına başlanmıştır. Bu bağlamda projede konumlu olan ticaret birim m² değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 3.000.-TL/m² ile 8.500.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu proje bünyesindeki çoğu ticari ünitenin dışarıya kapalı olup yalnızca proje bünyesine hizmet etmesi nedeni ile genel ortalama birim değeri, çevredeki projelere göre nispeten daha düşüktür. Proje kapsamında ortalama ticari birim m² değeri olarak 3.592 TL/m² takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut ve dükkan birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m² lik birimler alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Soyak Evostar	Kentsel Gay.	İstanbul Lounge
SATIŞ FİYATI		330.000	1.500.000	775.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	97	254	190
BİRİM M ² DEĞERİ		3.402	5.906	4.079
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-16%	-26%	-26%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.409	2.851	4.358	3.016

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Turyap	Dolunay Emlak	Eskidji Halkalı
SATIŞ FİYATI		720.000	380.000	1.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	200	86	344
BİRİM M ² DEĞERİ		3.600	4.419	4.797
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		İYİ	ORTA İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	İYİ -20%	İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-6%	-25%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.592	3.384	3.314	4.077

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Site Emlak	Turyap	Site Emlak
SATIŞ FİYATI		48.000.000	22.000.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	41.885,56	36.000	12.000	3.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.333	1.833	1.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,25	E: 1,25 KONUT	E: 1,25 KONUT	E: 0,50 TİCARET
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 20%
MANZARA		0%	0%	0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-10%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.350,00	1.067	1.650	1.333

PROJENİN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
801	25	27.980,58	1.350	37.773.783,00	16.281.803,02
801	26	13.904,98	1.350	18.771.723,00	8.091.259,91
TOPLAM DEĞER (-TL)				56.545.506,00	24.373.062,93
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				56.546.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				24.374.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.350 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir. Parsel üzerinde hafriyat alınmış durumda olup Sinpaş G.Y.O. A.Ş. den alınan veriler doğrultusunda 27.11.2014 itibariyle inşaat bitmişlik oranı %2,65 tir.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Maliyeti Hesabı						
Blok Adı	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m ²)		Öngörülen Maliyet (TL)
A	IV.A	700,00	x	8.606,00	=	6.024.200
B	IV.A	700,00	x	14.226,00	=	9.958.200
C	III.B	650,00	x	10.081,00	=	6.552.650
D	III.B	650,00	x	11.191,00	=	7.274.150
E	V.A	1.150,00	x	21.735,00	=	24.995.250
F	III.A	550,00	x	15,00	=	8.250
SOSYAL TESİS	III.B	650,00	x	126,00	=	81.900
A	IV.A	700,00	x	9.221,00	=	6.454.700
B	IV.A	700,00	x	10.487,00	=	7.340.900
C	IV.A	700,00	x	11.098,00	=	7.768.600
SOSYAL TESİS	III.B	650,00	x	775,00	=	503.750
TOPLAM				97.561,00	=	76.962.550,00

Projenin Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti Hesabı							
Blok Adı	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Maliyeti (TL)		İnşaat Alanı (m²)		Bitmişlik Oranı	Maliyet (TL)
A	IV.A	700,00	x	8.606,00	x	2,65%	= 159.641,30
B	IV.A	700,00	x	14.226,00	x	2,65%	= 263.892,30
C	III.B	650,00	x	10.081,00	x	2,65%	= 173.645,23
D	III.B	650,00	x	11.191,00	x	2,65%	= 192.764,98
E	V.A	1.150,00	x	21.735,00	x	2,65%	= 662.374,13
F	III.A	550,00	x	15,00	x	2,65%	= 218,63
SOS. TES.	III.B	650,00	x	126,00	x	2,65%	= 2.170,35
A	IV.A	700,00	x	9.221,00	x	2,65%	= 171.049,55
B	IV.A	700,00	x	10.487,00	x	2,65%	= 194.533,85
C	IV.A	700,00	x	11.098,00	x	2,65%	= 205.867,90
SOS. TES.	III.B	650,00	x	775,00	x	2,65%	= 13.349,38
TOPLAM				97.561,00			2.039.507,58

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	76.962.550	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	2.039.508	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	2,65%	
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	2,65%	

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD)	=	210.719.956	.-TL
<hr/>			
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	76.962.550	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	56.546.000	.-TL
<hr/>			

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 77.211.406 .-TL

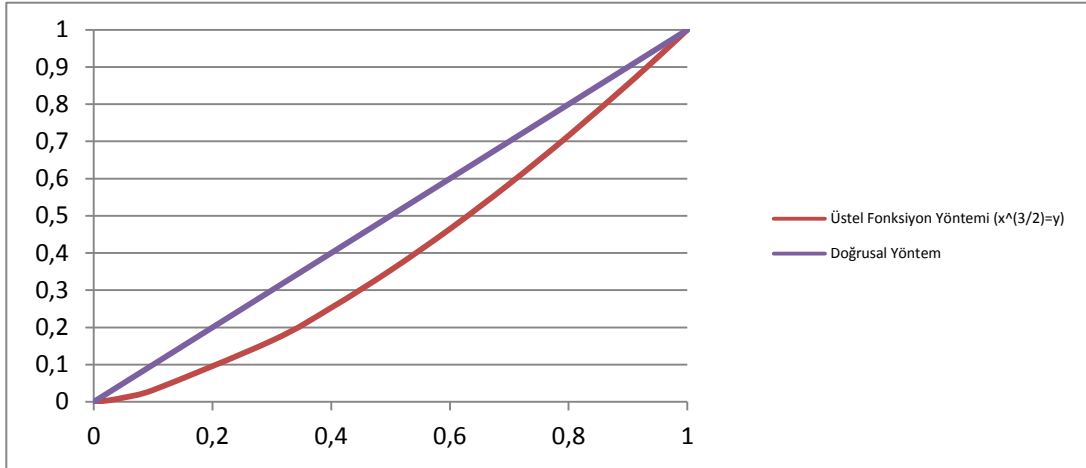
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirilmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 2,65%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 0,43%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 77.211.406 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 0,43%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 333.081 .-TL
---	-----------------------

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 56.546.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 2.039.508 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 333.081 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	= 58.920.000 .-TL
---	--------------------------

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 25.396.552 .-USD

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

* Taşınmaz üzerinde inşa edilecek projenin toplam inşaat alanı olarak; onaylı yapı ruhsatında belirtilen alanlar kullanılmıştır. Satılabilir alan toplam inşaat alanının %70'i olarak öngörülmüştür. Projede tanımlı olan ticari alanın konut alanı karşısında çok küçük bir paya sahip olması nedeni ile nakit akım tablosunda konut-ticari ayrımı yapılmamış, ticari ünitelerin getirisi konut üniteleri içerisinde ele alınmıştır. (Ortalama konut birim m² değeri 3.409 TL, ticari birim m² değeri 3.592 TL olup uyumlaştırılmış değer olarak 3.425 TL/m² kullanılmıştır.)

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut ve ofis türlerinde ünitelerin 1.dönemde %30' unun, 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.425-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

801 Ada 25 Parsel		
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan (M ²)
A BLOK	48	8.606,00
B BLOK	70	14.226,00
C BLOK	58	10.081,00
D BLOK	50	11.191,00
E BLOK	185	21.735,00
F BLOK	1	15,00
SOS.TES.	1	126,00
TOPLAM	413	65.980,00

801 Ada 26 Parsel		
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan (M ²)
A BLOK	47	9.221,00
B BLOK	49	10.487,00
C BLOK	56	11.098,00
SOS.TES.	2	775,00
TOPLAM	154	31.581,00

TOPLAM	567	97.561,00
---------------	------------	------------------

ALAN HESAPLAMA TABLOSU			
Arsa Alanı (m ²) (Toplam)	41.885,56	Emsal/KAKS	1,25
Toplam Emsal Alanı (m ²)	52.356,95	Konut Alanı	
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	97.561,00		
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	68.292,70		

NAKİT AKIŞI					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	68.292,70				
		2013-2014	2014-2015	2015-2016	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		20.488	27.317	20.488	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		3.425	3.768	4.144	
Satış Geliri (Konut)		70.170.749	102.917.099	84.906.607	
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		70.170.749 TL	102.917.099 TL	84.906.607 TL	257.994.455 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		212.638.634 TL	210.719.956 TL	208.829.696 TL	
İNDİRGEME ORANI		10,00%	10,50%	11,00%	

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,5 indirim oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **210.719.956.- TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 33 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	210.719.956 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	90.827.567 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	210.719.956 .-TL
Hasılat Payı Oranı	33%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	69.537.586 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	29.973.097 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	59.106.948 .-TL
Toplam Arsa Alanı	41.885,56 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.411,15 .-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	59.106.948 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	2.039.508 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	333.081 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL)	= 61.480.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	= 30.435.644 .-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine göre;
Projenin toplam değeri:**58.920.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Projenin toplam değeri: **61.480.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Hasılat veya kat karşılığı yöntemi direk olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan 801 ada 25 ve 26 parseller bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki geliştirilecek olan projeye ilişkin ruhsat ve projelerinin bulunması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

58.920.000 .-TL

(Elli Sekiz Milyon Dokuz Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

69.525.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT EGE YAKASI PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
58.920.000	25.396.552	20.893.617	69.525.600 TL

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8200 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.