

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 9006 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ
AYDOS COUNTRY PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	24.11.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2016
RAPOR TARİHİ	29.12.2016
RAPOR NO	SNP- 1611001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	SANCAKTEPE İLÇESİ 9006 ADA 3 PARSELDE YER ALAN AYDOS COUNTRY PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	VEYSEL KARANİ MAHALLESİ GÜLHANE CADDESİ CADDESİ NO: 7 (9006 ADA 3 PARSEL) SANCAKTEPE / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma 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 Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 6** - Tapular
- Ek 7** - Tamamlanması Halindeki Bugünkü Anahtar Teslim Değer Listesi

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 projenin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projenin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor 29.12.2016 tarih ve SNP-1611001 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1510001		
Rapor Tarihi	15.12.2015		
Rapor Konusu	SİNPAŞ AYDOS COUNTRY PROJESİ		
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	130.830.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SANCAKTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SAMANDIRA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	9006
Parsel No	:	3
Alanı (m ²)	:	50.100
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat İrtifakı
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde 18.10.2016 ve 14.12.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyan: Yönetim Planı: 01.03.2016 (Başlama Tarihi:02.05.2016,Bitiş Tarihi:02.05.2016,Süre:-)
(05/05/2016 tarih 10973 yevmiye)

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Şerh: TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 0,01.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.
(262,61 m² Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (01.11.2016 tarih 25945 yevmiye)
(İlgili irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz Sancaktepe Belediyesi adına kayıtlı durumda iken 11.09.2013 tarih ve 16010 yevmiye numarası ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescil edilmiştir. 05.05.2016 tarih 10973 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuştur.

13.05.2016 tarih 11938 yevmiye ile 337 adet ve 16.05.2016 tarih 11991 yevmiye ile 369 adet bağımsız bölümün mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 30.10.2016 tarihinde alınan ve ekte sunulan 1295886-11179 sayı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi 9006 ada 3 parsel sayılı taşınmaz; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sanacaktepe Uygulama İmar Planında; TAKS:0.50, KAKS: 1.65, 6 kat, Ticaret + Konut Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

Taşınmazın imar arşivinde yapılan incelemelerde ve yetkili memur ile yapılan görüşmede Taşınmazın bulunduğu parselin 28.09.2015 tasdik tarihi ile 1/5000 ölçekli ve 20.11.2015 tasdik tarihi ile 1/1000 ölçekli tadilat planlarının geçerli olduğu bilgisi alınmıştır. Plan koşulları imar durum yazısı ile aynı olup, plan tasdik tarihinin sehven farklı yazıldığı düşünülmektedir.

Sancaktepe Belediyesi'nin 31.10.2016 tarihli iç yazışmalarından anlaşıldığı üzere, 9006 ada 3 parsel için 13/04/2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğini iptaline ilişkin İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 04/06/2015 tarih E:2013/2264, K:2015/1392 sayılı kararının Danıştay Altıncı Dairesinin 07/04/2016 tarih E:2015/7027, K:2015/1568 sayılı kararı ile bozulmuş olduğu ve bununla birlikte 13/04/2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin iptaline ilişkin İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 04/06/2015 tarih E:2013/2194 , K:2015/1393 sayılı kararının da Danıştay Altıncı Dairesinin 04/04/2016 tarih E:2015/7336, K:2016/1570 sayılı kararı ile bozulduğu anlaşılmıştır. Söz konusu plan değişikliklerinin iptali sonrası hazırlanmış ve onaylanmış olan 28/09/2015 tasdik tarihli 8373 ad 4 parsel için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 284,285,286,287,288,292,293,1930,1933,429 parseller ile Eyüp Sultan Mahallesi 0 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 9006 ada 3 parsel için 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 20/11/2015 tasdik tarihli 8373 ada 4 parsel için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 284,285,286,287,288,292,293,1930,1933,429 parseller ile Eyüp Sultan Mahallesi 0 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve 9006 ada 3 parsel için 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yürürlüğe girmesi ile 13/04/2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine açılmış olan davanın konusuz kaldığı belirtilmiştir.

(Değerleme konusu taşınmaz için yapı ruhsatları alınmış olması nedeni ile plan onaylanma süreci ile ilgili durumun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.)

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

Son 3 yıllık imar durumundaki değişiklik kapsamında; Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemeye göre 9006 Ada 3 no'lu parselin; 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 kısmen de "Sağlık Tesis Alanı" imar fonksiyonlarına sahip iken, 15/02/2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının 13.04.2013 Tasdik Tarihli Tadilatı Kapsamında TAKS: 0,50, KAKS: 1,65 Ticaret+Konut (T+K4) alanında yer aldığı görülmüştür. 1/1000 Ölçekli bu plan; İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 04.06.2015 tarih ve 2013/2264 Esas, 2015/1392 no'lu kararı ile iptal edilmiş olup üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 18.09.2015 tarih 2013/13 nolu meclis kararı ile onayı için Büyükşehir Meclisine havale edilmiştir.

9006 ada 3 parsel için 13/04/2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğini iptaline ilişkin İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 04/06/2015 tarih E:2013/2264, K:2015/1392 sayılı kararının Danıştay Altıncı Dairesinin 07/04/2016 tarih E:2015/7027, K:2015/1568 sayılı kararı ile bozulmuş olduğu ve bununla birlikte 13/04/2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin iptaline ilişkin İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 04/06/2015 tarih E:2013/2194 , K:2015/1393 sayılı kararının da Danıştay Altıncı Dairesinin 04/04/2016 tarih E:2015/7336, K:2016/1570 sayılı kararı ile bozulduğu anlaşılmıştır. Söz konusu plan değişikliklerinin iptali sonrası hazırlanmış ve onaylanmış olan 28/09/2015 tasdik tarihli 8373 ad 4 parsel için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 284,285,286,287,288,292,293,1930,1933,429 parseller ile Eyüp Sultan Mahallesi 0 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 9006 ada 3 parsel için 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 20/11/2015 tasdik tarihli 8373 ada 4 parsel için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 284,285,286,287,288,292,293,1930,1933,429 parseller ile Eyüp Sultan Mahallesi 0 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve 9006 ada 3 parsel için 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yürürlüğe girmesi ile 13/04/2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine açılmış olan davanın konusuz kaldığı belirtilmiştir.

(Değerleme konusu taşınmaz için yapı ruhsatları alınmış olması nedeni ile plan onaylanma süreci ile ilgili durumun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.)

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Sancaktepe Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır. Ruhsat belgelerinin tüm listesi mal sahibi firma yetkilileri tarafından tarafımıza iletilmiştir. 24.03.2016 tarih 1192717-3613 sayılı ruhsat eki olan mimari projeler Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Taşınmazlar için yenileme ruhsatı şantiye şefi, proje müellifleri ve müteahhid değişikliği nedeni ile düzenlenmiştir. Tadilat ruhsatları ile mimari projelerinin değişmesi nedeni ile düzenlenmiştir.

Blok Adı	Blok Tipi	İlk Ruhsat Tarihi	Yenileme Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	6.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192681-3622	IVA
B BLOK	1.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192647-3612	IVA
C BLOK	1.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192659-3615	IVA
D BLOK	1.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192626-3617	IVA
E BLOK	1.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192672-3620	IVA
F BLOK	2.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192683-3623	IVA
G BLOK	2.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192693-3625	IVA
H BLOK	2.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192708-3631	IVA
I BLOK	3.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192717-3633	IVA
J BLOK	3.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192722-3635	IVA
K BLOK	3.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192723-3636	IVA
L BLOK	3.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192730-3638	IVA
M BLOK	3.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192729-3637	IVA
N BLOK	3.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192738-3639	IVA
O BLOK	4.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192741-3640	IVA
P BLOK	4.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192630-3609	IVA
R BLOK	4.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192643-3611	IVA
S BLOK	4.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192718-3634	IVA
T BLOK	5.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192710-3632	IVA
U BLOK	5.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192705-3629	IVA
V BLOK	5.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192700-3628	IVA
Y BLOK	5.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192653-3614	IVA
Z BLOK	6.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192696-3626	IVA
AA BLOK	6.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192663-3616	IVA
AB BLOK	6.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192668-3618	IVA
AC BLOK	6.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192671-3619	IVA
AD BLOK	6.BLOK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192675-3621	IVA
AE BLOK	SOSYAL TESİS	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192688-3624	IIIB
AF BLOK	OTOPARK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192749-3641	IIIA
AG BLOK	OTOPARK	28.03.2014	03.02.2016	24.03.2016	1192753-3642	IIIA

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A BLOK	40	5.009,51	919,60	1.502,46	7.431,57
B BLOK	52	2.673,14	1.235,21	1.404,25	5.312,60
C BLOK	38	4.677,78	6.863,71	2.267,11	13.808,60
D BLOK	22	2.425,30	389,75	1.422,12	4.237,17
E BLOK	123	6.710,19	857,38	3.821,84	11.389,41
F BLOK	124	6.609,19	856,66	3.912,75	11.378,60
G BLOK	39	4.570,80	390,17	2.375,02	7.335,99
H BLOK	48	2.654,34	482,14	1.462,43	4.598,91
I BLOK	39	4.948,35		2.292,36	7.240,71
J BLOK	23	2.550,87		1.433,42	3.984,29
K BLOK	39	4.969,98		2.442,55	7.412,53
L BLOK	12	1.338,16		1.420,96	2.759,12
M BLOK	14	1.572,07		1.044,29	2.616,36
N BLOK	14	1.888,67		1.211,68	3.100,35
O BLOK	17	2.066,86		1.668,23	3.735,09
P BLOK	17	1.871,90		1.520,52	3.392,42
R BLOK	30	3.179,10		2.248,87	5.427,97
S BLOK	32	2.845,17		2.048,47	4.893,64
T BLOK	32	2.876,86		2.016,78	4.893,64
U BLOK	30	3.193,17		2.234,80	5.427,97
V BLOK	17	1.875,67		1.516,75	3.392,42
Y BLOK	17	2.081,96		1.653,13	3.735,09
Z BLOK	14	1.887,35		1.213,00	3.100,35
AA BLOK	14	1.601,75		1.014,61	2.616,36
AB BLOK	12	1.371,59		1.377,53	2.749,12
AC BLOK	39	5.026,49		2.386,04	7.412,53
AD BLOK	23	2.558,29		1.426,00	3.984,29
AE BLOK	2		1.709,44		1.709,44
AF BLOK				17.176,80	17.176,80
AG BLOK				16.556,51	16.556,51
TOPLAM	923	85.034,51	13.704,06	84.071,28	182.809,85

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler devam ediyor olması nedeni ile güvenlik açısından şantiye alanına girişe izin verilmemiştir. Dışardan yapılan gözlemler ve şantiyeden alınan bilgilere göre, tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 68 olarak belirlenmiştir. Bazı bloklar kaba inşaat aşamasında iken bazı bloklarda dış cephe ve ortak alanlarda ince işçilik başlamış durumdadır. Projede peyzaj alanı olarak görünen bazı kısımlarda şantiye binaları için prefabrik yapılar yer almaktadır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim görevini Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş. Firması sürdürmektedir. Bu bilgi ruhsat belgelerinden alınmıştır. Yetkilisi Mücahit Burak Düzgün'dür.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 9006 ada 3 parselde yer alan 50.100 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Sinpaş Aydos Country Projesidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda yer alan Rings İstanbul projesi ve Aydos Ormanı nirengi noktaları olarak gösterilebilir. Yakın çevrede konut yerleşim birimleri, kısmen ticari birimler, orman arazileri yer almaktadır.

Proje Sancaktepe İlçesi'nde Veysel Karani Mahallesi'nde yer almaktadır. Otoban ve bağlantı yollarına ulaşımı rahat durumdadır. Bölge genel itibarı ile orta gelir grubuna hitap etmektedir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

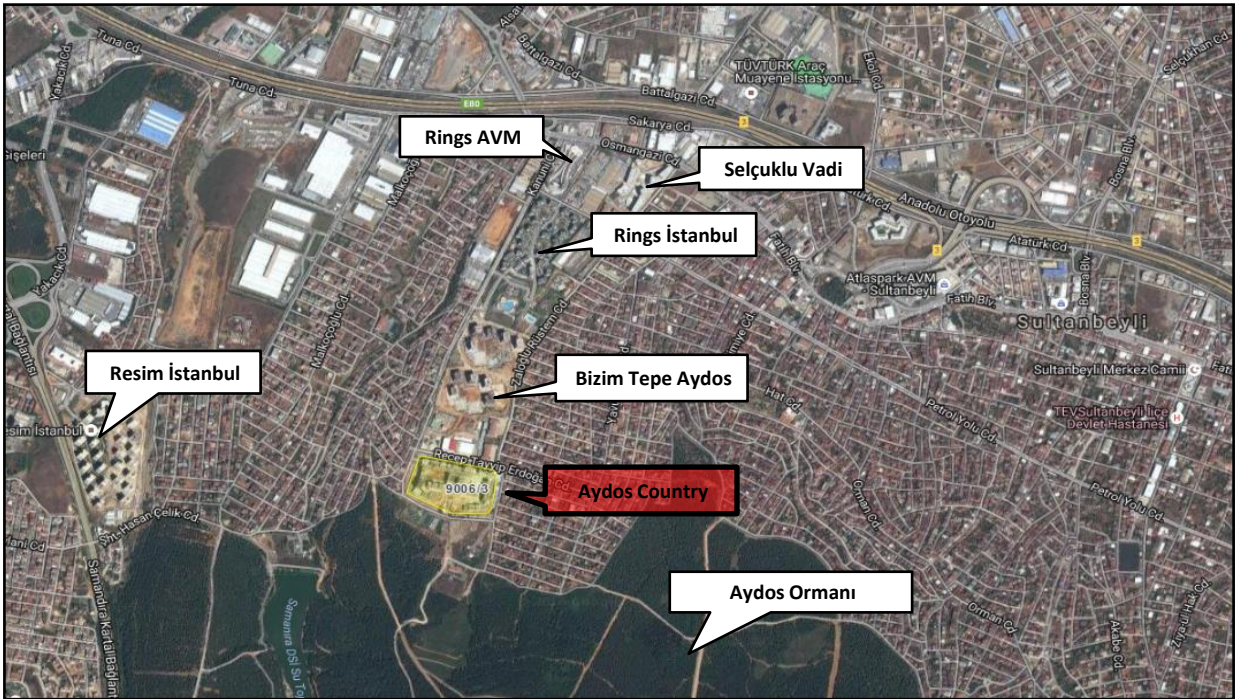
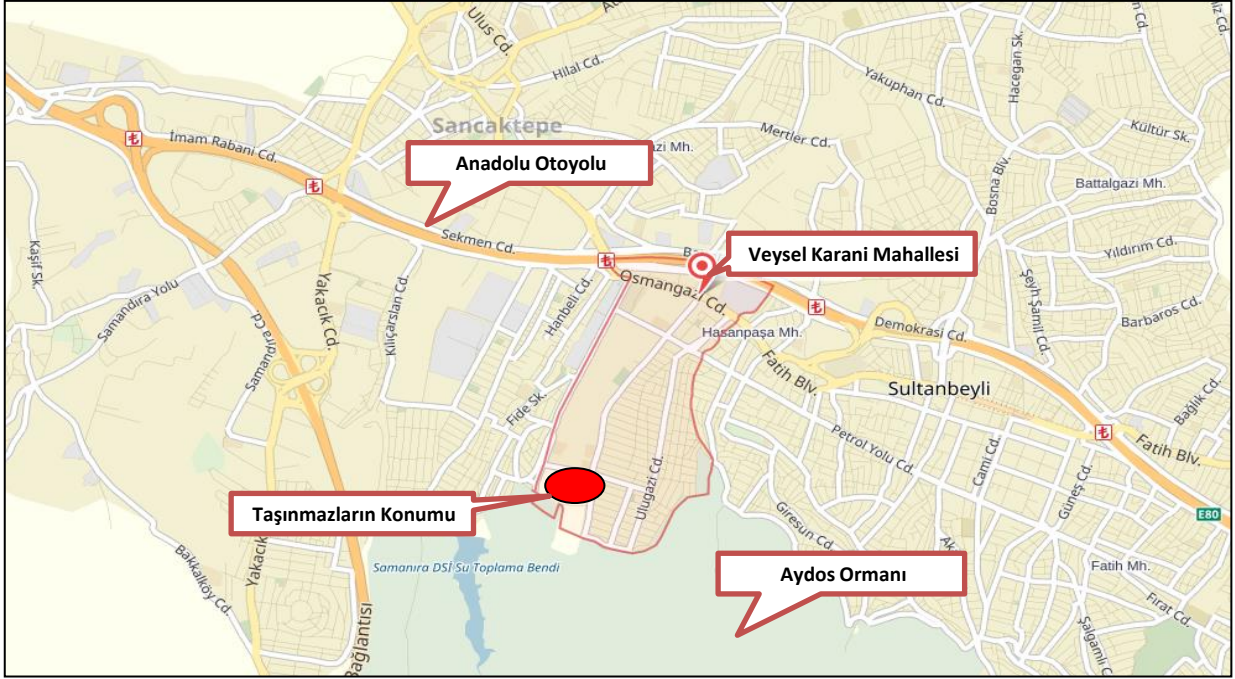
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza E-80 çevreyolu kullanılarak Kartal-Samandıra sapağından içeri girilerek yan yollar ve bağlantı yolları kullanılarak Kanuni Caddesi, Zaloğlu Rüstem Caddesi, Gülhane Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir.

Rings AVM, Rings İstanbul projesi ve Eriklipınar Camisi nirengi noktaları olarak gösterilebilir. Toplu taşıma alternatiflerinden İ.E.T.T otobüs hatları ve Sancaktepe-Sultanbeyli arasında çalışan minibüs hatları vasıtası ile projenin yakınına kadar ulaşılabilir.

SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Aydos Country projesi 50.100 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Aydos Country isimli proje inşa edilmektedir. Aydos Country Projesinde 27 adet konut bloğu ve 1 adet sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 900 adet konut birimi ve 23 adet ticari birim olmak üzere toplam 923 adet ünite bulunmaktadır. 12.12.2016 tarihinde Sinpaş GYO A.Ş. tarafımıza iletilen stok listesine istinaden 923 adet bağımsız bölümden 706 adedinin stok satışının yapılmış olduğu ve tapu kayıtlarının Arı Finansal Kiralama A.Ş. Leasing adına kayıt edilmiş olduğu, kalan 217 adedin ise Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olduğu görülmüştür. Taşınmaz için kat irtifakı kurulmuştur. Ticari birimler A, B, C, D, E, F, G, H ve AE blokta konumlanmışlardır. Aydos Country Projesinde Ruhsattaki konut alanları toplam 85.034,51 m², ticaret alanları toplam 13.704,06 m² ve ortak alanlar toplam 84.071,28 m² alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 182.809,85 m² alanlıdır. Mevcut inşaat görülmüştür.

Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z-AA-AB-AC-AD-AE-AF-AG blokları olarak tanımlanmıştır.

Projede bodrum katlar otopark olarak tanımlıdır VE AF - AG bloklar olarak ruhsatlıdır.

A Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire ve 1 adet ticari birim tanımlıdır.

B Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. 47 adet konut ve 5 adet ticari birim tanımlıdır.

C Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 37 adet daire ve 1 adet ticari birim tanımlıdır.

D Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 20 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

E Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 119 adet daire ve 4 adet ticari birim tanımlıdır.

F Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 119 adet daire ve 5 adet ticari birim tanımlıdır.

G Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 37 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

H Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 47 adet daire ve 1 adet ticari birim tanımlıdır.

I Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

J Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 23 adet daire tanımlıdır.

K Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

L Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 12 adet daire tanımlıdır.

M Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet daire tanımlıdır.

N Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet daire tanımlıdır.

O Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

P Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

R Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 30 adet daire tanımlıdır.

S Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 32 adet daire tanımlıdır.

T Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 32 adet daire tanımlıdır.

U Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 30 adet daire tanımlıdır.

V Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

Y Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

Z Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet daire tanımlıdır.

AA Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet daire tanımlıdır.

AB Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 12 adet daire tanımlıdır.

AC Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

AD Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 23 adet daire tanımlıdır.

AE Blok: Sosyal tesis bloğu olarak tanımlanmıştır. 2 normal kat olarak tasarlanmıştır. Ruhsat inşaat alanı 1.709,44 m² dir.

AF Blok: Otopark bloğu olarak tanımlıdır. 0 kotunun altında 2 katlı olarak tanımlıdır. Toplam ruhsat inşaat alanı 17.176,8m² dir.

AG Blok: Otopark bloğu olarak tanımlıdır. 0 kotunun altında 2 katlı olarak tanımlıdır. Toplam ruhsat inşaat alanı 16.556,51 m² dir.



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

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin

birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Proje TEM otoyoluna yaklaşık 3 km mesafede yer almaktadır.
- * Samandıra, Sarıgazi ve Sancaktepe Merkeze yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Proje kent merkezine uzak konumdadır.
- * Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.

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 itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Aydos Country 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, ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* Açık Artırma İlanı

Tel İstanbul Anadolu Satış Memurluğu

Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 1785 parsel numaralı taşınmaz açık artırma usulu ile satışa çıkarılmıştır. Taşınmazın brüt parsel alanı 33.248,09 m² olup kısmen Taks:0.50 Kaks:1 H:15.50m. olan konut + ticaret alanında; kısmen Taks:0.25 H:12.50m. olan ticaret alanında kısmen ise yol ve kamulaştırma alanında yer almaktadır. Kartal otoban kavşak bağlantısına çok yakın bir konumda yer aldığı bilgisi alınmıştır. Terk miktarı hakkında bilgi edinilememiştir. 34.646.300 TL muhammen bedelle satışa sunulmuştur. İlk satış tarihi 04.01.2016; 2. satış tarihi 29.01.2016 dir. Arsanın konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü bir konumda yer aldığı düşünülmekle birlikte yapılaşma koşulları daha düşüktür. Aynı zamanda parsel brüt parsel niteliğindedir. İhale sonucuna ulaşamamıştır.

SATILIK	33248	.-M ²	34.646.300	.-TL	1.042,05	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	----------	---------------------

* Blue Green Gayrimenkul

Tel 0 535 685 23 01

Samandıra Sarıgazi'de brüt 31.000 m² arsadır. Terk sonrası 21.000 m² olarak belirtilmiştir. Net alan üzerinden 42.000.000.-TL istenilmektedir. Emsal=0.70, ticaret+konut imarlıdır. Ayrıca depolama imarı alındığı beyan edilmiştir.

SATILIK	21000	.-M ²	42.000.000	.-TL	2.000,00	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	----------	---------------------

* Şale Gayrimenkul

Tel 0 533 665 51 51

Sancaktepe Orhangazi Mahallesinde brüt 11.333 m² arsadır. Terk sonrası 8.381 m² olarak belirtilmiştir. Konut imarlı olup, emsal bütü parsel üzerinden kullanıldığı belirtilmiştir. Taşınmaz için 20.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	11333	.-M ²	20.000.000	.-TL	1.764,76	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	----------	---------------------

Satılık Konut Emsaller

* Sinpaş Aydos Country Satış Ofisi

Tel 444 1 440

Satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta bulunan taşınmazların liste fiyatı ve %10 indirimli kampanyalı fiyatı aşağıdaki tabloda verildiği gibidir.

Daire Tipi	Alanı m ²	Satis Fiyatı		%10 İndirimli	
		Satis Fiyatı	Birim m ² Değeri	Kampanya Fiyatı	Birim m ² Değeri
1+1	71,84	460.389	6.409	414.350	5.768
	74,86	497.611	6.647	447.850	5.983
2+1	108,8	645.778	5.935	581.200	5.342
	105,37	702.833	6.670	632.550	6.003
3+1	120,08	700.267	5.832	630.250	5.249
	130,59	805.111	6.165	724.600	5.549
	159,73	872.000	5.459	784.800	4.913
4+1	206,18	1.426.000	6.916	1.283.400	6.225
Ortalama	977,45	6.109.989	6.251	5.499.000	5.626

Taşınmazların 2. el satışları yapılmakta olup, piyasadan edinilen bilgiler aşağıdaki gibidir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İlgilisi 0 532 573 39 51	1+1 - Bahçe katı (mimoza)	74m ²	360.000	4.865
İlgilisi 0 533 574 87 86	3+1 - son kat	130m ²	682.500	5.250
İlgilisi 0 507 089 66 88	2+1 - 1.kat	110m ²	455.000	4.136
İlgilisi 0 530 604 58 80	3+1	130m ²	748.000	5.754
ORTALAMA				5.001

* Rings İstanbul

İstanbul Sancaktepe'de konumlanan Rings İstanbul,1500 konut, AVM ve sosyal tesislerin yer aldığı projedir. 238.000 metrekarelik alana sahip projenin sosyal tesisi 40.000 m²'dir. Rings İstanbul projesinde 1+0'dan 5+2'ye kadar farklı daire seçenekleri bulunmaktadır. Rings İstanbul Sancaktepe'nin sosyal imkanları arasında basketbol sahaları, fitness center, tenis kortları, mini golf sahası, futbol sahaları, teraslar, yüzme havuzu ve spa mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Reality World Piramit 0 216 456 96 96	1+1-5.kat	85m ²	300.000	3.529
Century 21 Koza 0 216 969 42 90	3+1 - 2. kat	210m ²	890.000	4.238
Century 21 Koza 0 216 969 42 90	4+2-dubleks	335m ²	1.200.000	3.582
Reality World Bengi Sesliler 0 216 621 66 99	1+1 - 5. kat	80m ²	310.000	3.875
ORTALAMA				3.806

* Sinpaş Lagün Projesi

Ağırlıklı olarak düşük katlı villa tipinde yerleşim birimlerinden oluşmaktadır. Bahçe payları, peyzaj alanı diğer projelere göre daha elverişli olup doluluk oranı yüksek bir proje olarak bilinmektedir.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Terminal 0 216 526 07 00	4+1	233m ²	1.650.000	7.082
Artı1 0 216 939 82 41	5+2	730m ²	3.900.000	5.342
SeeWorld 0 216 939 94 74	4+1	260m ²	1.250.000	4.808
ORTALAMA				5.744

*** Evora Park**

Evora Park; 20.000 m² arsa alanı üzerinde, 4 blok 432 konuttan oluşmaktadır.

Proje içerisinde; açık yüzme havuzu, kulüp evi, yapay gölet, çocuk oyun sahası, tenis kortu, basketbol sahası, fitness center, plates, aerobik, sauna, fin hamamı, buhar odası, paten alanı, yürüyüş alanları, bilardo, masa tenisi, kafeterya, kapalı otopark ve 24 saat güvenlik mevcuttur.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Citys Gayrimenkul 0 216 475 17 87	1+0-6.kat	44m ²	175.000	3.977
Toskana Gayrimenkul 0 216 380 67 37	1+1-3.kat	61m ²	260.000	4.262
Remax Joker 0 216 572 46 46	2+1-bahçe	92m ²	390.000	4.239
Remax Center 0 216 371 02 03	3+1-3.kat	120m ²	600.000	5.000
ORTALAMA				4.370

*** Optimal Life**

Optimum Yaşam Merkezi tarafından 18.000 m² arsa alanı üzerinde inşa edilmekte proje; 6 adet blokta 234 adet konuttan oluşmaktadır. Az katlı yatay mimarisiyle dikkat çeken projede normal kat dairelerin yanı sıra bahçeli evler de yer alıyor. Proje sosyal olanakları arasında; açık-kapalı yüzme havuzu, oyun parkı, restoran-cafe,sauna, spa, buhar odası, fitness center, basketbol sahası, futbol sahası, tenis kortu ve plates bulunmaktadır.

*** Selçuklu Vadi**

Selçuklu Vadi - Sancaktepe; ilk teslim tarihi Haziran 2017 olan, 105.000m² inşaat alanına sahip 29.000 m²'ye yerleştirilmiş, 8 bloktan ve 439 daireden oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 seçenekleri bulunan projede m² aralığı 74,04 m² - 191,99 m²'dir.

Satılık Ticari Emsaller*** Beşir Gayrimenkul**

Tel 0 216 314 04 49

Rings AVM karşısında cadde üzeribde müstakil binanın bodrum+zemin katında konumludur. Taşınmaz yeni binada depolu dükkan nitelikli olup, toplam 120 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. 2.000.-TL kira getirisi olabileceği belirtilen dükkan için 310.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	120	.-M ²	310.000	.-TL	2.583,33	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** Future Gayrimenkul**

Tel 0 216 456 00 11

Değerleme konusu projenin bulunduğu cadde üzerinde eski bir müstakil yapıda 3 katlı, toplam 450 m² olarak pazarlanmaktadır. Emsal dükkan için 2.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	450	.-M ²	2.000.000	.-TL	4.444,44	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

*** Remax Akın**

Tel 0 216 484 00 46

Akpınar Mahallesi Malkoçoğlu Caddesi üzerinde olduğu beyan edilem bodrum+zemin katta yer alan dükkanır. Müstakil yeni binada konumludur. 90 m² bodrum, 70 m² zemin olmak üzere 160 m² olarak pazarlanmaktadır. 1.600.-TL bedel ile kiralık da olduğu belirtilen dükkan için 470.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	160	.-M ²	470.000	.-TL	2.937,50	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusuna yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Konut emsalleri benzer nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller yakın bölgeden seçilmiş olmasına karşın, herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermektedirler. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konutların birim m² değerlerinin ise 3.500.-TL/m² ile 4.700.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede konutları için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 4.171 TL/m² takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölümün anahtar teslim değeri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Prestijli projelerde konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin ise 4.000.-TL/m² ile 6.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 4.614.-TL/m² takdir edilmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemede yakın konumdaki projelerde zemin kattaki dükkan kullanımının boş olduğu, sürdürülebilir bir doluluk oranı yakalanamadığı ve dükkan kiralama sükülasyonunun fazla olduğu, rakip projelerin artması ile benzer nitelikli dükkan arzında artış yaşandığı görülmüştür.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu dükkanların mevki, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölümün anahtar teslim değeri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda residans için örnek olarak 100 m² residansın ortalama birim m² değeri ve dükkan içinde birim m² hesaplamalarında örneklem olarak 100 m² lik birimler alınmıştır.

Arsa emsalleri alansal olarak ve konum olarak taşınmazlara yakın seçilmiştir. (+) (-) özellikleri arsa karşılaştırma tablosunda belirtilmiştir.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İhale Usulu Satış	Blue Green Gayrimenkul	Şale Emlak
SATIŞ FİYATI		34.646.300	42.000.000	20.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	50.100	33.248	21.000	11.333
BİRİM M ² DEĞERİ		1.042	2.000	1.765
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E=1,65	E=1	E=0.70	
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON	KON+TİC.		konut+ticaret	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		brüt parsel		brüt parsel
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		80%	20%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.278	1.876	2.400	2.559

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Rings İstanbul	Sinpaş Lagün	Ege Boyu
SATIŞ FİYATI		310.000	1.250.000	600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	80	260	120
BİRİM M ² DEĞERİ		3.875	4.808	5.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT		5.kat		3.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	3%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	-6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.171	3.488	4.327	4.698

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLER İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Beşir Gayrimenkul	Future Gayrimenkul	Remax Akın
SATIŞ FİYATI		310.000	2.000.000	470.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	120	450	160
BİRİM M ² DEĞERİ		2.583	4.444	2.938
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 5%	BENZER 5%	BENZER 5%
YAPI KALİTESİ		ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	25%	25%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	10%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-11%	-11%
TOPLAM DÜZELTME		54%	30%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.614	3.989	5.756	4.098

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
9006	3	50.100,00	2.278	114.137.833,16	32.248.702,61
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				114.140.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				32.249.314,84	

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 2.278 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

A BLOK	800	.-TL/M ²	X	7.431,57	M ²	=	5.945.256	.-TL	
B BLOK	800	.-TL/M ²	X	5.312,60	M ²	=	4.250.080	.-TL	
C BLOK	800	.-TL/M ²	X	13.808,60	M ²	=	11.046.880	.-TL	
D BLOK	800	.-TL/M ²	X	4.237,17	M ²	=	3.389.736	.-TL	
E BLOK	800	.-TL/M ²	X	11.389,41	M ²	=	9.111.528	.-TL	
F BLOK	800	.-TL/M ²	X	11.378,60	M ²	=	9.102.880	.-TL	
G BLOK	800	.-TL/M ²	X	7.335,99	M ²	=	5.868.792	.-TL	
H BLOK	800	.-TL/M ²	X	4.598,91	M ²	=	3.679.128	.-TL	
I BLOK	800	.-TL/M ²	X	7.240,71	M ²	=	5.792.568	.-TL	
J BLOK	800	.-TL/M ²	X	3.984,29	M ²	=	3.187.432	.-TL	
K BLOK	800	.-TL/M ²	X	7.412,53	M ²	=	5.930.024	.-TL	
L BLOK	800	.-TL/M ²	X	2.759,12	M ²	=	2.207.296	.-TL	
M BLOK	800	.-TL/M ²	X	2.616,36	M ²	=	2.093.088	.-TL	
N BLOK	800	.-TL/M ²	X	3.100,35	M ²	=	2.480.280	.-TL	
O BLOK	800	.-TL/M ²	X	3.735,09	M ²	=	2.988.072	.-TL	
P BLOK	800	.-TL/M ²	X	3.392,42	M ²	=	2.713.936	.-TL	
R BLOK	800	.-TL/M ²	X	5.427,97	M ²	=	4.342.376	.-TL	
S BLOK	800	.-TL/M ²	X	4.893,64	M ²	=	3.914.912	.-TL	
T BLOK	800	.-TL/M ²	X	4.893,64	M ²	=	3.914.912	.-TL	
U BLOK	800	.-TL/M ²	X	5.427,97	M ²	=	4.342.376	.-TL	
V BLOK	800	.-TL/M ²	X	3.392,42	M ²	=	2.713.936	.-TL	
Y BLOK	800	.-TL/M ²	X	3.735,09	M ²	=	2.988.072	.-TL	
Z BLOK	800	.-TL/M ²	X	3.100,35	M ²	=	2.480.280	.-TL	
AA BLOK	800	.-TL/M ²	X	2.616,36	M ²	=	2.093.088	.-TL	
AB BLOK	800	.-TL/M ²	X	2.749,12	M ²	=	2.199.296	.-TL	
AC BLOK	800	.-TL/M ²	X	7.412,53	M ²	=	5.930.024	.-TL	
AD BLOK	800	.-TL/M ²	X	3.984,29	M ²	=	3.187.432	.-TL	
AE BLOK	750	.-TL/M ²	X	1.709,44	M ²	=	1.282.080	.-TL	
AF BLOK	630	.-TL/M ²	X	17.176,80	M ²	=	10.821.384	.-TL	
AG BLOK	630	.-TL/M ²	X	16.556,51	M ²	=	10.430.601	.-TL	
9006 ada 3 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	140.427.745	.-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı							=	68%	
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ							=	95.490.867	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, N, O, P, R, S, T, U, V, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

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. Proje tamamlanma oranı kabulü için tarafımıza Sinpaş GYO A.Ş. tarafından verilen toplam proje ilerleme yüzdesi olan yaklaşık **% 68** seviyesi esas olarak alınmıştır.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	140.427.745	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	95.490.867	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	68%	
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	68%	

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin 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)	=	467.715.750	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	140.427.745	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	114.140.000	.-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 213.148.004 .-TL

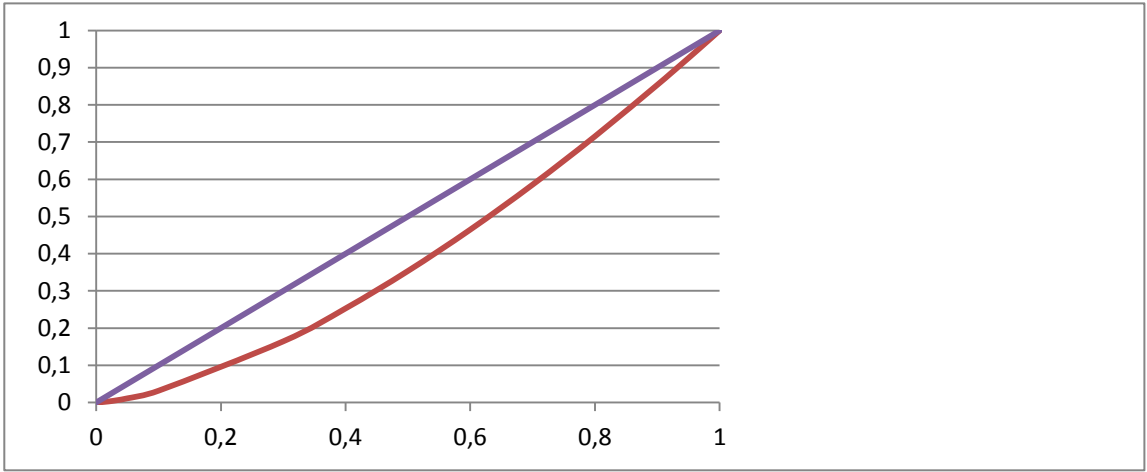
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

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 geçme 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=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(1/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 68,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 11,99%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 213.148.004 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 11,99%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 25.555.259 .-TL
---	--------------------------

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 114.140.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 95.490.867 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 25.555.259 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) = 235.186.000 .-TL

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 66.449.863 .-USD

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)

235.186.000,00

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.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

Söz konusu projenin yapım aşamasında olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %1,4 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 10,6 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 1,4 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 12 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %12 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Aydos Country Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas alanı 114.286,21 m² olarak hesaplanmıştır. Ruhsatlandırılmış bloklara göre toplam konut ruhsat alanı 85.034,51 m² ; toplam ticari ünite alanı ise 13.704,06 m² dir. Projenin toplam inşaat alanı ise 182.809,85 m² dir. Projedeki satılabilir alanlar bağımsız bölümlerin satış alanları olarak kabul edilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Konut nitelikli taşınmazların %72,47 'sinin satışının yapıldığı Sinpaş GYO A.Ş. tarafından belirtilmiştir. Bu satışlardan elde edilen toplam hasılat 313.947.631-TL olarak öğrenilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin kalanlarının 1.dönemde % 25' inin , 2.dönemde 2,53%' ünün satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ticari ünitelerde ise geçmiş dönemde satış bilgisi bulunmamaktadır. 1.dönemde % 50' sinin , 2.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Net bugünkü değere ulaşılırken indirgeme oranı % 12 olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin geçmiş dönemde ortalama 4.192.-TL/M² ile gerçekleştiği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların brüt toplam alanları 9854,29 m² olup, tahsisli alanlar ve eklentiler ile birlikte bu alanlar 15.010,31 m² olmaktadır. Satış birim değerleri eklentiler hariç toplam brüt alan üzerinden emsal karşılaştırma yönteminde bugünkü ortalama birim değer 4.614.-TL/m² olarak bulunmuş olup, 1.dönemde ortalama %8 oranında artarak 5.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

NAKİT AKIŞI (AYDOS COUNTRY PROJESİ)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	104.431,92				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	9.854,29	(Dükkan alanları tahsisli alanlar ve eklenti alanları ile birlikte toplam 15.010,29 m ² 'dir)			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	114.286,21				
					TOPLAM
		Gerçekleşen Satış	1. dönem	2. dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		72,47%	25,00%	2,53%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		75.685	26.108	2.639	104.432
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.148	4.355	4.573	
Satış Geliri (Konut)		313.947.631	113.712.990	12.068.656	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)			50,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		0	4.927	4.927	9.854
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		0	5.000	5.250	
Satış Geliri (Dükkan)		0	24.635.725	25.867.511	
Satış Gelirleri (Toplam)	417.603.348 TL	313.947.631 TL	138.348.715 TL	37.936.167 TL	490.232.513 TL
Nakit Akım		313.947.631 TL	138.348.715 TL	37.936.167 TL	490.232.513 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	468.541.517 TL	467.715.750 TL	466.898.522 TL		
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%		

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 490.232.513 TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %12 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 467.715.750 TL olarak öngörülmüştür.

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

Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	467.715.750 .-TL
--	------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	467.715.750	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	163.700.512	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	46.252.229	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	130.960.410	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	130.960.410 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	95.490.867 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	25.555.259 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	252.010.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =	71.203.345 .-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 9006 ada 3 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	235.186.000,00
--	----------------

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	467.715.749,56
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	252.010.000,00

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 ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

Proje kapsamındaki 923 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

923 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	481.068.854 .-TL
Arı Finansal Kiralama A.Ş. Adına kayıt edilmiş 706 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	316.732.939 .-TL
Sinpaş GYO A.Ş. Adına kayıtlı 217 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	164.335.915 .-TL

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerlemesi yapılan 9006 Ada 3 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

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

Rapora konu 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 yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması 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

29.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

235.186.000 .-TL

(İki Yüz Otuz Beş Milyon Yüz Seksen Altı Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

277.519.480 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE İLÇESİ 9006 ADA 6 PARSELDE YER ALAN AYDOS COUNTRY PROJESİ'NİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
235.186.000	66.449.863	63.618.805	277.519.480
SANCAKTEPE İLÇESİ 9006 ADA 6 PARSELDE YER ALAN AYDOS COUNTRY PROJESİ'NİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
467.715.750	132.149.224	126.519.084	551.904.584

1 USD = 3,5393 .-TL 29.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

1 EURO = 3,6968 .-TL 29.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.