

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	SNP-1810017
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ (METRO LİFE PROJESİ GELİŞTİRİLECEĞİ ARSA)
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMANGAZİ MAH. EBUBEKİR CD. NO:14 SANCAKTEPE/İSTANBUL UAVT: 2196419911
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Kemal ÇOLPAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:408093) 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 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet imalathane ve müştemilatı olan arsa nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet imalathane ve müştemilatı olan arsa nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1810017 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1608003	SNP-1611006	SNP-1707009
Rapor Tarihi	25.08.2016	15.12.2016	02.10.2017
Rapor Konusu	1 ADET İMALETHANE VE MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA DEĞER TESPİTİ	1 ADET İMALETHANE VE MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA DEĞER TESPİTİ	1 ADET İMALETHANE VE MÜŞTEMİLATI OLAN PROJE DEĞER TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK- Eren KURT	Onur BÜYÜK- Eren KURT	Ahmet Özgün HERGÜL Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	75.000.000	75.850.000	82.540.000

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

TAPU KAYITLARI	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SANCAKTEPE
Bucağı	:
Mahallesi	: SAMANDIRA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: ÇUKUR ALÇAĞI
Pafta No	: G22A05B1C G22A05B1D
Ada No	:
Parsel No	: 1991
Alanı	: 18.962,47 m ²
Vasfı	: İMALATHANE VE MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: SAMANDIRA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)*
Yevmiye No	: 31890 - 31999
Cilt No	: 275
Sayfa No	: 27443
Tapu Tarihi	: 30.12.2016

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

SAMANDIRA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİne ait 2 adet hisse bilgisi bulunmakta olup hisselerinin toplamı taşınmazın tamamını oluşturmaktadır.

Hisse bilgileri:

SAMANDIRA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1846027 / 1896247

SAMANDIRA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 50220 / 1896247

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.10.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler hanesinde

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

Beyanlar hanesinde

***Ebubekir Caddesi no:14 deki yapı 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.04.2017 Yev: 8391**

(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği MADDE 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz."denmekte olup parsel üzerindeki yapının yıkılmış olması nedeni ile değerlemeye dikkate alınmamıştır. Tebliğde belirtildiği üzere durumun kurula beyan edilmesi gerekmektedir.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

Ürosan Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. olan, tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sebebi 18.09.2014 tarih 18302 yev. no ile Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. değişikliği bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın maliki olarak görülen Samandıra Mobilya San ve Tic. A.Ş'nin hisselerinin tamamı 26/09/2016 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından satın alınmıştır. 30.12.2016 tarihinde parsel numarası 272 iken parselin yola, parka terki, tevhid ve ihdas işlemlerinden dolayı parsel numarası 1991 olarak tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmış olan 11.10.2018 tarih 1339855 - 121 sayılı belgeye istinaden ;

G22A05B1C-G22A05B1D pafta 1991 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut" (T+K4) Alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları plan notlarında verilmiştir. T+K4 Alanlarında; Max.TAKS=Avan Proje, max. KAKS= 1.65, max.h=Avan Proje, Bina derinliği: Plan notu, İnşaat nizamı: Avan Proje, ön-yan-arka bahçe mesafeleri: Avan Proje olarak belirtilmiştir.

Parsel net olup, alınan imar durumu yazısında; sosyal ve teknik donatı alanı için ayrılan alanların ilçe belediyesinin talebi üzerine parsel sahibi tarafından rızaen bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi durumunda brüt parsel alanının %40'ının üstünde kalan kısımları inşaat emsaline dahil edilir. (madde 31)

(Dosyasında yapılan inceleme neticesinde şu bilgilere ulaşılmıştır: Parselin kök parsel hali 36.880 m² ve yoldan ihdas edilen alan 502,20 m²'dir. 37.382 m² alan üzerinden %60 oranında emsale tabi olduğu bilgisi alınmıştır.)

Plan Notları:

T+K4 Alanlarında;

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

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

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

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

Parsel büyüklüğü 5000 m² den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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

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

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın imar dosyası incelemesi Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde dijital sistemde taranmış belgeler vasıtası ile yapılmıştır. Proje için yeni yapı ruhsatları ve isim değişikliği ruhsatları alınmış durumdadır. Halihazırda fiziki olarak hafriyat aşamasında olup istinat duvarı örülmüştür. Bloklara ait 30.06.2017 tarih ve 1429935 no'lu yeni yapı ruhsatları; 28.05.2018 tarih ve 2018-65124 numaralı şantiye şefi ve etüt müellif değişikliği nedeni ile verilmiş isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. **Ruhsatlarla ilgili tablo aşağıda sunulmuştur:**

RUHSAT BİLGİLERİ															
BLOK ADI	YENİ YAPI RUHSATLARI				İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI										
	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)	
A BLOK	30.06.2017	1429928-6168	YENİ YAPI	MESKEN	28.05.2018	2018-65063	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	115	4	14	18	4C	10.797,17	
B BLOK	30.06.2017	1429928-6169	YENİ YAPI	MESKEN	28.05.2018	2018-65101	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	101	4	14	18	4C	11.491,30	
C BLOK	30.06.2017	1429928-6170	YENİ YAPI	MESKEN	28.05.2018	2018-65105	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	122	4	14	18	4C	11.085,70	
D BLOK	30.06.2017	1429928-6171	YENİ YAPI	MESKEN	28.05.2018	2018-65111	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	54	4	9	13	4A	6.626,04	
E BLOK	30.06.2017	1429928-6172	YENİ YAPI	MESKEN	28.05.2018	2018-65114	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	61	4	14	18	4C	7.841,08	
F BLOK	30.06.2017	1429928-6173	YENİ YAPI	MESKEN	28.05.2018	2018-65119	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	101	4	14	18	4C	11.338,37	
G BLOK	30.06.2017	1429928-6174	YENİ YAPI	OFİS-İŞYERİ	28.05.2018	2018-65124	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	64	4	1	5	4A	74.616,49	
TOPLAM									618						133.796,15

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde yapılacak projeye ilişkin yeni yapı ruhsatları ve isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. Projede blokların temeli henüz atılmamış olup hafriyat çalışması devam etmektedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede yeni yapı ruhsatları ve isim değişikliği ruhsatları alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri İstasyon Mah. Hançer Sok. No:2/4 Tuzla /İstanbul adresinde faaliyet gösteren **Teknik Hizmet Yapı Denetim Limited Şirketi** tarafından yapılmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Ebubekir Caddesi'nde cepheli 14 kapı numaralı " İmalathene ve Müştemilatı olan Arsa" nitelikli 18.962,47 m² yüzölçümlü 0 ada 1991 parsel üzerindeki Metro Life isimli projenin geliştirileceği yerdir.

Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen şeklinde, topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir. Parsel çevresi inşaat alanı koruma bantları ile çevrilmiş olup parsel üzerinde daha önce yer alan fabrika yapısı ve ek yapılarının yıkılmış olduğu dışardan gözlemlenmiştir. Şantiye sahasına şantiye personeli dışında girmek yasak olduğu için saha tespitleri parsel dışından yapılmıştır. Parsel hafriyat aşamasındadır.

Söz konusu parsel üzerine Metro Life isimli projenin inşa edileceği bilgisi alınmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

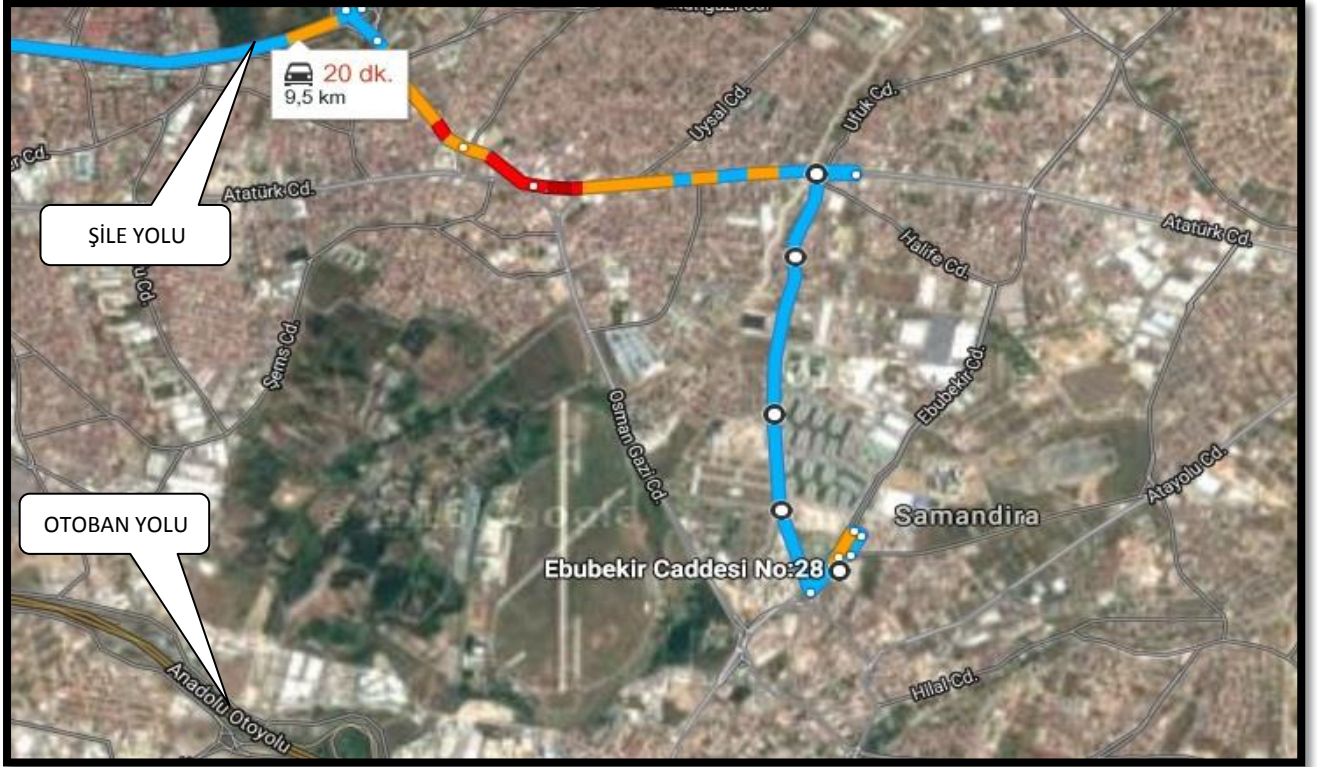
Taşınmaz Ebubekir Caddesi üzerinde yer almakta olup, taşınmaz köşe konumda yer almaktadır. Batısında Ebubekir Caddesi, Kuzeyinde Alparslan Caddesi, Güneyinde Osmanpaşa Caddesi, Doğusunda da park alanı gözükmektedir.

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Atatürk Caddesi üzerinden Sevenler Caddesi aracılığı Ebubekir Caddesi ile ulaşım sağlanabilmektedir. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaza yakın konumda metro projesinin olacağı bilgisi alınmıştır. Bu sayede yakın dönemde metro bağlantısı da bulunacak olup, ulaşım alternatifleri çeşitli olacağı düşünülmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; G22A05B1C - G22A05B1D pafta, 0 ada, 1991 parsel numarasında kayıtlı, 18.962,47 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan (tapuda imalethane ve müştemilatı olan arsa tescilli) "Sinpaş Metro Life" olarak isimlendirilen projedir. Tarafımızca incelenen tasarım Proje kapsamında 7 adet blok da 554 adet konut 64 adet ticaret üniteleri olmak üzere toplam 618 adet ünite bulunmaktadır. Projede ticaret üniteleri (Dükkan-Ofis) G blok da yer almakta olup, diğer bloklar konut ünitelerinden oluşmaktadır. **Ruhsat belgelerine göre proje toplam olarak 133.796,15 m² ruhsat inşaat alanına sahiptir. Bu alanın 70.165,23 m² si bağımsız bölüm inşaat alanı, 63.630,92 m²'si ortak alan inşaat alanıdır.**

Parsel üzerinde daha önce yer alan ve takbis belgesinde " Riskli Yapı " beyanı konulan, fabrika yapısı ve eklenti yapıları halihazırda yıkılmış durumda olup projenin hafriyat çalışması devam etmektedir.

Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G bloklar olarak tanımlanmıştır. 4 bodrum kat, zemin kattan oluşan ticaret kullanımlı G Blok üzerine oturan, konut kullanımlı A, B, C, D, E, F bloklar zemin kat ve 12 kattan oluşmaktadır. Ruhsatta yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 14 kattır.

A Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok A Blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 12 normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 115 adet daire tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4C dir.

B Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 12 normal kattan oluşmaktadır. 101 adet konut tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4C dir.

C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 12 normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 122 adet daire tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4C dir.

D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 8 normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 54 adet daire birim tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4A dir.

E Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 12 normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 61 adet daire tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4C dir.

F Blok: Konut olarak tanımlanmıştır. Bu blok G Blok üzerine oturan zemin kat ve 12 normal kattan oluşmaktadır. Blok içerisinde 101 adet daire tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4C dir.

G Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 4 bodrum kat ve zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 64 adet ticari birim tanımlıdır. İnşaat sınıfı yapı grubu 4A dir. Ticari birimler sadece G Blokta yer almaktadır.

BLOK	Bağımsız Bölümlerin Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A	7.738,90	3.058,27	10.797,17
B	7.869,84	3.621,46	11.491,30
C	8.089,25	2.996,45	11.085,70
D	4.580,61	2.045,43	6.626,04
E	5.299,07	2.542,01	7.841,08
F	7.954,05	3.384,32	11.338,37
G	28.633,51	45.982,98	74.616,49
TOPLAM	70.165,23	63.630,92	133.796,15

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yapılacak olan Metro life projesi ile ilgili olarak fiziki olarak hafriyat çalışması devam etmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, 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.

2017 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sonuçlarına göre İlçenin nüfusu 402.391' dir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerindedir.

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta 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.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana yollar ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Köşe konumda yer alıp, ana arter üzerindedir.
- * Çevresinde sosyal donatılı korunaklı projeler yer almaktadır.
- * Taşınmazda yapı ruhsatları alınmış, harfiyat çalışmalarına başlanılmıştır.
- * Taşınmaz gelişen bölgede yer almakta olup metro projesine yakın konumda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Proje henüz başlangıç aşamasındadır.
- * Bölgede taşınmaza benzer nitelikli çok sayıda yapılmış ve inşaatına devam edilen konut projesi bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parselin arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı, ve
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 BASINDAN

Tel 0216 622 50 59

Taşınmazın çok yakınında Osmangazi Caddesi üzerinde yer alan net 17.518,17 m², Emsal:1.65, taks:0.50 Konut+Ticaret (T+K4) alanında kalan arsayı 2016 yılı sonunda Vakıf GYO 62.500.000.+KDV'ye satın almıştır.

SATILIK	17518 .-M ²	62.500.000 .-TL	3.568 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 İLLER BANKASI İHALE USULÜ ARSA SATIŞI

Tel

Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi'nde 397 parsel numaralı taşınmaz satışa çıkarılacaktır. 7.349 m² brüt parselin imar uygulaması henüz yapılmamıştır. Emsal:2 H: 10 kat olan ticaret + konut alanında yer almaktadır.

SATILIK	7349 .-M ²	31.200.000 .-TL	4.245 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 1001 YAPI İNŞAAT

Tel 0 532 277 41 36

Taşınmaz aynı lokasyonda Osmangazi Mahallesi'nde 435 m² net parsel satılık durumdadır. 4 dükkan ve 9 daire olmak üzere toplam 13 bağımsız bölüm çıkabilmektedir.

SATILIK	435 .-M ²	1.610.000 .-TL	3.701 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 CLK GAYRİMENKUL

Tel 0 532 268 26 48

Samandıra Eyüp Sultan Mahallesi'nde tic.+konut imarlı 740 m² yüzölçümlü parsel satılık durumdadır. 4 kat imarlıdır.

SATILIK	740 .-M ²	2.500.000 .-TL	3.378 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------



Ticari Emsaller

1 TAŞKONAK EMLAK

Tel 0 537 378 83 22

Osmangazi Mahallesi'nde Bilal Habeşi Caddesi üzerinde 2 katlı depolu 250 m² kullanımlı dükkan satılık durumdadır. (giriş 125 m², depo 125 m²)

KİRALIK	250 .-M ²	900.000 .-TL	3.600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 REMAX EYFEL

Tel 0532 562 91 04

Belediyeye yakın konumda yer alan taşınmaz 180 m² olarak pazarlanmaktadır. 3 bloklu bir proje içerisinde dükkan olarak satıştaadır.

SATILIK	180 .-M ²	1.150.000 .-TL	6.389 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 KAPTAN GAYRİMENKUL

Tel 0 (554) 723 66 01

Rings İstanbul'da kafeterya olarak işletilen taşınmaz satılık durumdadır. Brüt olarak 240 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	240 .-M ²	1.250.000 .-TL	5.208 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 TUNA İNŞAAT GAYRİMENKUL

Tel 0 541 558 58 58

Taşınmaz belediyeye çok yakın bir noktada yer almaktadır. Deposu bulunmakta olup 250 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	250 .-M ²	1.900.000 .-TL	7.600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 REDZONE GAYRİMENKUL

Tel 0544 585 46 10

Egeboyu projesinde Burger King işletmesinin bulunduğu dükkan satıştaadır. 600 m² giriş kat 400 m² asma kat ile birlikte 1000 m² olarak pazarlanmaktadır. Yılda 250.000 TL civarında kira getirisi bulunduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	1000 .-M ²	6.390.000 .-TL	6.390 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

6 YANKI YAPI

Tel 0 541 267 01 02

Akpınar Mahallesi'nde yer alan dükkan 2 bölümden oluşmaktadır. 120 m² olarak pazarlanmaktadır. Yeni bir binanın altında olup daha sapa bir noktada yer almaktadır.

KİRALIK	120 .-M ²	550.000 .-TL	4.583 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

Konut Emsaller

1 SİNPAŞ KÖYCEĞİZ SATIŞ OFİSİ (Volkan Bey)

Tel 0535 745 38 38

Projede yaklaşık % 95 oranında satışların tamamlandığı ve ağırlıklı olarak 3+1 dairelerin stokta kaldığı bilgisi edinilmiştir. C-1 no'lu bağımsız bölümün liste fiyatı 2.050.000 TL olup 3+1 arakat daireler için ise 1.240.000 - 1.600.000 TL arasında bedeller istendiği beyan edilmiştir.

2 SİNPAŞ METRO LİFE SATIŞ OFİSİ

Tel 444 1 440

Proje ile genel bilgi alınmış olup lansman öncesi satış fiyat listesi aşağıda sunulmuştur. 1+1 den 4+1 daire tipleri bulunan proje halihazırda inşaat başlangıç aşamasındadır. 59 m² - 205 m² arasında metrajlarda daire seçenekleri bulunmaktadır. 1+1 daireler 59-76 m² aralığında olup 334.000 TL - 539.000 TL aralığında; 2+1 daireler 85--139 m² raliğinde olup 525.000 - 835.000 TL aralığında, 3+1 daireler 131 - 214 m² aralığında 741.000 TL - 1.500.000 TL aralığında, 4+1 daireler ise 208 - 268 m² aralığında olup 1.252.000 TL - 1.885.000 TL aralığında pazarlanmaktadır. Bu bedeller indirimli kampanya satış liste bedelleridir. Benzer donatıları olan yapılmakta olan metro istasyonunun hemen yanında konumlanmıştır. 139 m² daire aşağıda sunulmuştur. Proje hafriyat aşamasındadır.

SATILIK	139 .-M ²	835.000 .-TL	6.007	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

3 NEVO GAYRİMENKUL

Tel 0 216 999 92 12

Köyceğiz projesinde 4. katta bulunan 160 m² brüt kullanım alanlı 3+1 dairedir.

SATILIK	160 .-M ²	730.000 .-TL	4.563	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

4 SAHİBİNDEN

Tel 0 532 556 68 18

Sinpaş Aydos Country'de yer alan daire R blokta 1. katta konunmuştur. Peyzaj ve gölet cephelidir.

SATILIK	128 .-M ²	610.000 .-TL	4.766	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

5 SAHİBİNDEN

Tel 0 532 176 27 92

Sinpaş Aydos Country'de yer alan taşınmaz 10 katlı bloğun 3. katında yer almaktadır. 1+1 planlıdır.

SATILIK	71 .-M ²	270.000 .-TL	3.803 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6 REALTY WORLD GAYRİMENKUL

Tel 0530 704 79 58

Evora Park Projesinde yer alan daire 95 m² olarak pazarlanmaktadır. 8. katta konumlanmıştır. 3-4 yıllık bir projede benzer donatılara sahip durumdadır.

SATILIK	95 .-M ²	450.000 .-TL	4.736,84 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	------------------------------

* RİNGS 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	305.000	3.588
Century 21 Koza 0 216 969 42 90	1+1 - 2. kat	81m ²	305.000	3.765
Century 21 Koza 0 216 969 42 90	3+1	199m ²	755.000	3.794
Century 21 Koza 0 216 969 42 90	1+0 - 5. kat	61m ²	275.000	4.508
ORTALAMA				3.914

* SİNPAŞ LAGÜN

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	1.750.000	7.511
Artı1 0 216 939 82 41	5+2	730m ²	4.000.000	5.479
SeeWorld 0 216 939 94 74	4+1	260m ²	1.400.000	5.385
ORTALAMA				6.125

* NEF SANCAKTEPE

Nef Sancaktepe projesi Rings İstanbul projesi ile karşılıklı olarak konumlanmıştır. Aralık 2018 itibarı ile anahtar teslimi yapılacağı beyan edilmiştir. 6 blok ve 439 adet daireden oluşacağı belirtilmiştir. Sosyal donatılarının yanı sıra patenti alınmış olan fold home kullanım tipi ile proje pazarlanmaktadır.

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 444 9 633	1+1	107m ²	500.000	4.673
Satış Ofisi 444 9 633	2+1	95m ²	495.000	5.211
ORTALAMA				4.942

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		62.500.000	31.200.000	1.610.000
SATIŞ TARİHİ		2016 sonu		
ZAMAN DÜZELTMESİ		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	18.962,47m ²	17.518	7.349	435
BİRİM M ² DEĞERİ		3.568	4.245	3.701
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -35%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	ORTA İYİ	KÖTÜ
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1,65	E=1,65- NET PARSEL 0%	E=2 BRÜT -10%	4 KAT KONUT + TİC. 30%
FONKSİYON		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T+K4	TİCARET+KONUT 0%	TİCARET+KONUT 0%	TİCARET+KONUT 10%
MANZARA		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	20%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-5%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.250	4.103	4.033	4.626

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 3.000-4.500 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terkleri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 4.250-TL olarak takdir edilmiştir.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 4.000-5.250 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 4.800 TL/m² takdir edilmiştir. Konut emsalleri karşılaştırılırken projede henüz bağımsız bölümler oluşturulmaması sebebi ile örnek olarak binanın 5. katında yer alacak daire nitelikli taşınmaz ile karşılaştırılmış olup bu karşılaştırma tablosuna göre ortalama konut birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Dükkan emsalleri ise değerlendirildiğinde benzer donatılara sahip projelerde elde edilen m² değeri 5.500- 12.000 TL/m² arasında değişmekte olup ortalama birim m² değeri olarak 7.400 TL/m² takdir edilmiştir.

Ofis emsalleri değerlendirildiğinde benzer projelerde yer alan ofislerin m² birim değerlerinin 5.000 TL/m² ile 6500 TL/m² aralığından değişmekte olduğu görülmüş olup m² değeri olarak 5500 TL/m² takdir edilmiştir.

Projede yer alan depo alanları eklenti nitelikli olması sebebi ile ayrıca değer belirtilmemiş dükkan kısımlarına değer takdir edilirken şerefiye bedeli olarak göz önünde bulundurulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Rings İstanbul	Sinpaş Lagün	Aydos Country
SATIŞ FİYATI		305.000	1.750.000	610.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	81 3.765	233 7.511	128 4.766
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT		2.kat ORTA KÖTÜ 10%	2.kat ORTA KÖTÜ 10%	1.kat ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	konut	konut	konut	konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ -8%	İYİ -20%	ORTA İYİ -8%
KONUM		KÖTÜ 20%	İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 10%
DIĞER BİLGİLER				
DIĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	-25%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.800	3.656	5.633	5.110

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
18.962,47m ²	4.250 TL/m ²	80.590.497,50 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)		80.590.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-USD)		15.233.000,00

6.2 - Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 4.250 -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	1.308	.-TL/M ²	X	10.797,17	M ²	=	14.122.698	.-TL	
B BLOK	1.308	.-TL/M ²	X	11.491,30	M ²	=	15.030.620	.-TL	
C BLOK	1.308	.-TL/M ²	X	11.085,70	M ²	=	14.500.096	.-TL	
D BLOK	1.016	.-TL/M ²	X	6.626,04	M ²	=	6.732.057	.-TL	
E BLOK	1.308	.-TL/M ²	X	7.841,08	M ²	=	10.256.133	.-TL	
F BLOK	1.308	.-TL/M ²	X	11.338,37	M ²	=	14.830.588	.-TL	
G BLOK	1.016	.-TL/M ²	X	74.616,49	M ²	=	75.810.354	.-TL	
1991 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	151.282.545	.-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı							=	8%	
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ							=	12.102.604	.-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, bloklarından oluşacağı öngörülmektedir. Taşınmazın projesi temel aşamasında olup hafriyatı alınmış, istiant duvarı yapılmış olup toplam tamamlanma oranı %8 olarak kabul edilmiştir.

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 % 8 seviyesi esas olarak alınmıştır.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	151.282.545	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	12.102.604	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	8%	
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	8%	

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) =	300.404.710	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	151.282.545	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	80.590.000	.-TL

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 68.532.165 .-TL

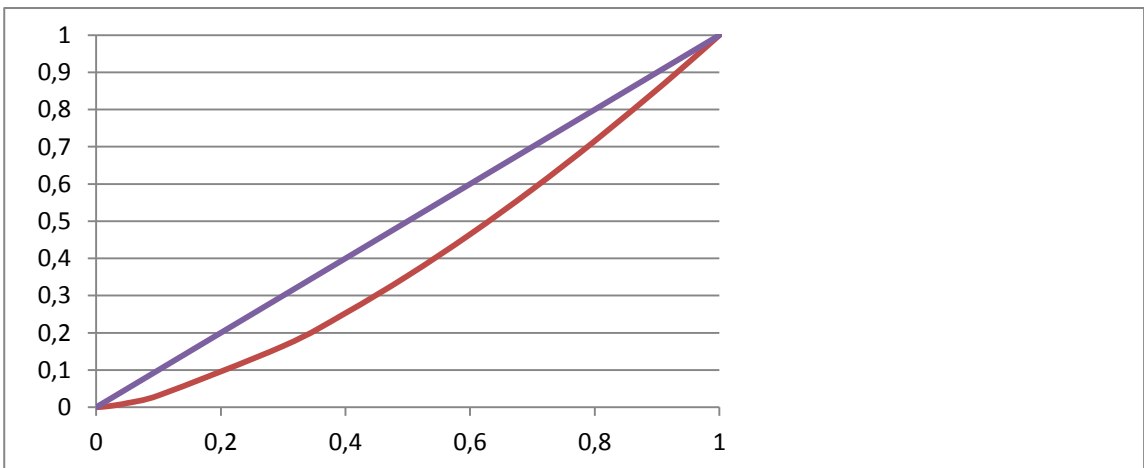
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

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) = 8,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 2,26%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 68.532.165 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 2,26%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 1.550.706 .-TL
---	-------------------------

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 80.590.000 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 12.102.604 .-TL

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 1.550.706 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) =	94.243.000 .-TL
---	------------------------

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

Projenin Tamamının Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	94.243.000,00
---	----------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

İncelenen mimari proje ve ruhsatlar kapsamında parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin toplam inşaat alanının **133.796,15 m²** olacağı öngörölmüşür. 1991 parsel için alınan bilgilere, Sinpaş GYO A.Ş.tarafından hazırlanan icmal listelere ve projelere istinaden toplam satışa esas alanın **70.165,43 m²** olacağı hesaplanmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Aşağıdaki nakit akışı tablolarında, değerleme tarihinden sonraki 1 Yıllık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden inşa edilecek binada konutların %45 sinin 1. dönemde , % 35 inin 2. dönemde % 20 unun 3. dönemde sonunda satılacağı kabul edilmiştir.

Projede yer alan ticari ünitelerin ise %35 sinin 1. dönemde , % 35 inin 2. dönemde % 30 unun 3. dönemde sonunda satılacağı kabul edilmiştir.

Satış birim değerinin konutlar için ortalama 1.dönemde ortalama 4800.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen ilk iki dönemde %15, son dönemde % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış birim değerinin dükkanlar için ortalama 1.dönemde ortalama 7.400.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen iki dönemde %15 son dönemde % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projede yer alan ofis birim değerinin ortalama 1.dönemde ortalama 5.750.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen iki dönemde %15 son dönemde % 20 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

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

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,50 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu projenin inşaa faaliyetlerinin henüz başlamamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, parsel üzerindeki riskli binanın yıkılmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4 olarak kabul edilmiştir

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

$$\begin{aligned} & \% 16,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 20,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 20,50 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 1. Durumda risk primi 1,43 alınarak iskonto oranı 19,50, 2. durumda risk primi 2,43 alınarak iskonto oranı 20,50, 3. durumda ise risk primi 2,93 alınarak iskonto oranı 21 alınmıştır. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının % 20,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	41.531,72
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	5.158,58
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)	23.474,93
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	70.165,23

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	45,00%	35,00%	20,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	18.689	14.536	8.306	41.532
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	4.800	5.520	6.624	
Satış Geliri (Konut)	89.702.191	80.233.627	55.017.344	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	1.806	1.806	1.548	5.159
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	7.400	8.510	10.212	
Satış Geliri (Dükkan)	13.360.722	15.364.831	15.803.826	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (OFİS)	35,00%	35,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (OFİS)	8.216	8.216	7.042	23.475
Ortalama Birim Satış Fiyatı (OFİS)	5.750	6.613	7.935	
Satış Geliri (OFİS)	47.243.297	54.329.791	55.882.071	
Satış Gelirleri (Toplam)	300.404.710 TL	150.306.210 TL	149.928.248 TL	126.703.241 TL

Nakit Akım		150.306.210 TL	149.928.248 TL	126.703.241 TL	426.937.699 TL
-------------------	--	----------------	----------------	----------------	-----------------------

Net Bugünkü Değer (NPV)	305.017.059 TL	300.404.710 TL	298.143.696 TL
İNDİRGEME ORANI	19,50%	20,50%	21,00%

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları indirgeme oranı ile indirgenerek bu varsayımlara göre oluşturulacak projenin net bugünkü değeri **300.404.710.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	300.404.710 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Yuvarlatılmış Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	300.400.000 .-TL

6.4 - Hasılat/Kat Karşılığı Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %20,50 indirim oranı ile indirilerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirilmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden 3. dönem sonunda oluşacak toplam hasılat bedeli 426.937.699 -TL dir. Oluşturulan nakit akımları %20,50 indirim oranı ile indirilerek projenin net bugünkü değeri 300.404.710.-TL. olarak hesaplanmıştır.

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

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80' inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.(Bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği gözlemlenmiştir)

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	300.404.710 .-TL
---	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	300.404.710 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	105.141.649 .-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri	84.113.319 .-TL
Toplam Proje Geliştirilen Arsa Alanı	18.962,47 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	4.436 .-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ
--

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	84.113.319 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	12.102.604 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	1.550.706 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 97.770.000 .-TL

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Arsa Değeri (.-TL)	80.590.000
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına göre;	
PROJENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	94.243.310
PROJENİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	94.243.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (.-TL)	300.400.000
PROJENİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	97.766.628
PROJENİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	97.770.000

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımı yönteminde değere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu proje için yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımı 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 kurulmamış olup, eski yapıya ait cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel ve üzerinde geliştirilecek proje dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Proje özelinde hasılat karşılığı pay oranları arsa sahipleri için %35, yüklenici için %65 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan Sancaktepe Metro Life Projesi 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

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 Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede; taşınmazın beyanlar hanesinde "Ebubekir Caddesi no:14 deki yapı 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 04.04.2017 Yev: 8391" beyanı bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği MADDE 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." denilmektedir. Parsel üzerinde daha önceden yer alan yapılar, riskli yapı ilan edilmiş ve daha sonra tamamı ile yıkılmışlardır. Ancak taşınmazın tapu niteliği " İMALATHANE VE MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA " olup henüz tapu niteliği arsa olarak tescil edilmemiştir. Mahallinde söz konusu tescile esas yapıların tamamen yıkıldığı görülmüş, yeni inşa edilecek proje için mimari projelerin onaylanmış olması ve yapı ruhsatlarının alınmış olduğu ve söz konusu proje inşaatının başlanmış olduğu görülmüştür. Tebliğde belirtildiği üzere durumun kurula beyan edilmesi gerekmektedir.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 1991 Parsel için yapı ruhsatları alınmış ve inşaatı başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcuttur. Bu çerçevede bu söz konusu taşınmazın "Proje " olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

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

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

94.243.000 .-TL

(Doksan Dört Milyon İki Yüz Kırk Üç Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

111.206.740 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE 1991 PARSELDEKİ PROJENİN ARSANIN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
80.590.000	15.232.965	13.314.059	95.096.200
SANCAKTEPE İLÇESİ 1991 PARSELDE YER ALAN PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
94.243.000	17.813.628	15.569.635	111.206.740
SANCAKTEPE İLÇESİ 1991 PARSELDE YER ALAN PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
300.400.000	56.781.023	49.628.283	354.472.000

1 USD = 5,2905 .-TL (31.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0530 .-TL (31.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

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.
- 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.