

ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
SİNPAŞ GYO A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanmıştır.**

AYDOS COUNTRY PROJESİ

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU
SİNPAŞ GYO A.Ş.
AYDOS COUNTRY PROJESİ
9006 ADA 3 PARSEL
SANCAKTEPE - İSTANBUL



RAPOR NO: 2014-OZ-00447/REV

RAPOR TARİHİ: 29.12.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

| | |
|---|---|
| RAPOR NO: | 2014-OZ-00447/REV |
| RAPOR TARİHİ: | 29.12.2014 |
| RAPORU TALEB EDEN: | SİNPAŞ GYO A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN: | ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI: | Engin AKKOÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400244 Görkem ERKAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401087 Murat KILINÇ Değerlemeye Yardım Eden |

| | |
|--|---|
| GAYRİMENKULUN ADRESİ: | Samandıra Mahallesi, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, Aydos Country Projesi, 9006 ada 3 parsel, Sancaktepe - İSTANBUL |
| GAYRİMENKULUN KULLANIMI: | 1 Adet Arsa |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ: | İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 parsel no'lu 50.100,00 m ² alanlı "arsa" nitelikli taşınmaz. |
| İMAR DURUMU: | 1/1000 ölçekli planda T+K4 ile işaretli Ticaret + Konut Alanı |
| 29.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA PROJE DEĞERİ | KDV Hariç: 150.030.000.-TL 64.504.063.-USD |

| |
|--|
| Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu; |
| Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; |
| Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; |
| Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; |
| Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği; |
| Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; |
| Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; |
| Hususunu beyan ederiz. |

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

| | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | İçindekiler | 4 |
| 1.2 | Rapor Tarihi ve Numarası | 7 |
| 1.3 | Rapor Türü | 7 |
| 1.4 | Raporu Hazırlayanlar | 7 |
| 1.5 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı | 7 |
| 1.6 | Değerleme Tarihi | 7 |
| 1.7 | Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası | 7 |
| 1.8 | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı | 7 |

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | | |
|-----|---|---|
| 2.1 | Şirketin Unvanı ve Adresi | 8 |
| 2.2 | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi | 8 |
| 2.3 | Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar | 9 |
| 2.4 | Raporda Kullanılan Değer Tanımları | 9 |

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

| | | |
|-----|--|----|
| 3.1 | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı | 9 |
| 3.2 | Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar | 12 |
| 3.3 | İmar Bilgileri | 12 |
| 3.4 | Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu | 16 |
| 3.5 | Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına ilişkin Bilgiler | 16 |
| 3.6 | Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş | 17 |
| 3.7 | Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi | 18 |

| | |
|---|-----------|
| 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama | 18 |
|---|-----------|

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

| | |
|--|-----------|
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler | 18 |
| 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler | 20 |
| 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler | 20 |
| 4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası | 22 |
| 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler | 23 |
| 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri | 23 |
| 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler | 23 |
| 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler | 23 |
| 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri | 24 |
| 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri | 26 |
| 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri | 27 |
| 4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | 27 |
| 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi | 28 |
| 4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı | 28 |
| 4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 31 |
| 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler | 35 |
| 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri | 35 |
| 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi | 35 |
| 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar | 36 |
| 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi | 36 |
| 4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 36 |
| 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları | 37 |

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

| | |
|---|-----------|
| 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler | 37 |
| 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri | 37 |
| 5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması | |

| | | |
|------------|---|-----------|
| | Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı | 38 |
| 5.4 | Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı | 38 |
| 5.5 | Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 39 |

BÖLÜM 6

SONUÇ

| | | |
|------------|--|-----------|
| 6.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 39 |
| 6.2 | Nihai Değer Takdiri | 40 |

EKLER:

- 1- FOTOĞRAFLAR**
- 2- TAPU KAYDI**
- 3- İMAR DURUMU**
- 4- VAZİYET PLANI**
- 5- YAPI RUHSATLARI**
- 6- LİSANS BELGELERİ**
- 7- TAPU ÖRNEĞİ**

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor SİNPAŞ GYO A.Ş.'nin 01.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2014 tarihinde, 2014-OZ-00447 rapor numarası ile düzenlenmiştir. Rapor; SPK'nun 17.11.2015 tarih ve 12233903-325.99-E.12325 sayılı yazıları doğrultusunda 19.11.2015 tarihinde revize edilmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, SİNPAŞ GYO Anonim Şirketi'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 parsel 50.100,00 m² alanlı "arsa" nitelikli taşınmazın ve üzerinde geliştirilen projenin 29.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı Görkem ERKAN görev almış, Murat KILINÇ değerlemeye yardım etmiş ve hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 02.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 29.12.2014 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 01.12.2014 tarihinde SİNPAŞ GYO Anonim Şirketi'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 01.12.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2014-OZ-00447/REV numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Mete Caddesi, No:26/7, Taksim-Beyoğlu-İSTANBUL adresinde, 27.07.2005 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B blok, Daire: 18, Üsküdar-İstanbul adresinde olmak üzere Ankara, İzmir ve Antalya illerinde bulunan Bölge Müdürlükleri ve muhtelif illerde bulunan temsilcilikleri aracılığı ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 04.10.2006 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun 03.03.2010 tarih ve 3577 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu rapor, merkezi İstanbul’da bulunan ve Değerleme Hizmet Sözleşmesinde Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak No:36, Sinpaş Plaza 34349 Balmumcu, Beşiktaş, İstanbul adresi ile belirtilen SİNPAŞ GYO A.Ş. adına hazırlanmıştır.

40 yıllık deneyime sahip Sinpaş Grubu, 2006 yılı sonunda aldığı yeniden yapılanma kararıyla, konut projeleri alanındaki çalışmalarını Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) adı altında sürdürmeye başlamıştır.

%49 halka açıklık oranı ile Borsa İstanbul’da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Şirket sermayesini temsil eden hisselerin yaklaşık %37’si piyasada fiilen dolaşımdadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle sektördeki belirsizliklerden etkilenmeden büyümeye devam eden Şirket’in aktif büyüklüğü 31.12.2013 itibarıyla 2.303 milyon TL’ye ulaşmıştır.

Şehircilik alanında uzman ekibiyle Sinpaş GYO, “Türkiye’nin kentsel dönüşüm sürecine katkı sağlama” misyonunu da üstlenerek katma değer yaratan yatırımlara odaklanmıştır. Söz konusu yaklaşımıyla Şirket, yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını değerlendirmekte ve bu koşulların iyileştirilmesi için stratejiler gerçekleştirmektedir. Böylece yalnızca üstlendiği konut projelerinde değil, aynı zamanda projelerin yer aldığı çevrelerde de yaşamsal kalite ve niteliği yükseltmektedir. Sinpaş GYO’nun Türkiye genelinde yürüttüğü faaliyetler, modern ve güvenli bir yaşam tarzının temelini atmaktadır.

Şirket'in yaratıcı ekibi ve öngörülü kararlarıyla hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe örnek teşkil etmektedir. Bosphorus City projesi, Sinpaş GYO'nun yenilikçi vizyonunu ve özgün fikirlerini yansıtan projelerinden biridir. Proje, yarattığı değer ve kalitenin yanı sıra ustaca yürütülen pazarlama stratejisi ve satış rakamlarıyla da ses getirmiştir.

Hedef kitlelerine yönelik geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 40 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO'nun arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını sürdürmesi ve sektörün önemli oyuncularını arasında yer almaya devam etmesi beklenmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Sinpaş GYO A.Ş., İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 parsel sayılı, 50.100,00 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana taşınmazın ve üzerinde geliştirilen projenin Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konusu gayrimenkul İstanbul ili, Sancaktepe ilçesinin, Veysel Karani Mahallesi'nde, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, Zaloğlu Rüstem Caddesi, Gülhane Caddesi ve Aytemur Caddesi ile çevrili Aydos Country Projesidir. Taşınmaza ulaşım için; Sancaktepe Merkez'den Osman Gazi Caddesi aracılığı ile Sultanbeyli Merkez'e giderken, TEM Otoyolu'nun üzerinden köprü ile geçilir geçilmez ilk sağa dönülerek Kanuni Caddesi'ne girilir. Yaklaşık 1 km sonra yol ikiye ayrılmakta olup, soldan Gülhane Caddesi'ne girilir. Taşınmaz yaklaşık 200 m sonra sol köşede Recep Tayyip Erdoğan Caddesi'ne köşe konumlu projedir.

Projenin konumlu olduğu parselin güneyinde Aytemur Caddesi, Aydos Ormanları, park, halı saha, sosyal tesisler, mezarlık ve İSKİ, kuzeyinde Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, Veysel Karani Mahallesi Son Durağı, Erikli Pınar Camii, Sancaktepe Anadolu Lisesi ve Samandıra Veysel Karani İlköğretim Okulu, batısında Gülhane Caddesi, doğusunda ise Zaloğlu Rüstem Caddesi mevcuttur. Taşınmazın yakın çevresinde ise; Rings İstanbul, Evora Samandıra, Ağaoğlu My Village, Elysium Life, Sinpaş Lagün, Sinpaş Köyceğiz, Sinpaş Ege Boyu, Sinpaş Kelebekia, Fiyaka Evleri, Premium ve Alice Village gibi nitelikli konut ve ofis projeleri mevcuttur.

Taşınmazın kuzeybatı köşesinde İETT Veysel Karani Son Durağı bulunmakta olup, toplu taşıma araçları yahut, TEM Bağlantı Yolu ve TEM Otoyolu güzergahı kullanılarak özel araçlarla ulaşım mümkündür.

Taşınmaz; Sancaktepe Merkez'e 2,3 km, Sultanbeyli Merkez'e 2,2 km, TEM Otoyolu'na 1,4 km, TEM Bağlantı Yolu'na 1,5 km, E-5 Karayolu'na 6,5 km, Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8,8 km, İstanbul Park Formula 1 Pisti'ne 14 km mesafededir.

Uydu Görüntüleri





3.2. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaza ait, Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nün 14.11.2014 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri (Ek-2) ve tapu örneği (Ek-8) raporun sonunda ek olarak sunulmuştur. Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122.622.03 942038-15418 sayılı imar durum yazısı (Ek-3) ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122.622.03 942038-15418 sayılı imar durum yazısına (Ek-3) göre, söz konusu parsel, 15.02.2010 t.t.'li, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nın 13.04.2013 tasdik tarihli tadilatında TAKS=0,50, KAKS=1,65, Hmax=6 kat (18,50m) yapılaşma şartları ile "T+K4 Ticaret ve Konut Alanı" imar lejantında kalmakta olup herhangi bir terki bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 9006 ada 3 parsel için geçerli plan notu aşağıdaki gibidir:

Genel Hükümler:

- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürler için uygun düzenlemeler yapılacaktır.

- Plan onama sınırları kadastral veya imar parsel sınırınıdır. Sehven çizilen sınırlarda kadastral parsel ve imar parsel sınırına göre uygulama yapılacaktır.

- Göl ve Dere Mutlak Koruma Alanları, Kısa Mesafeli Koruma Alanları, Orman Alanları, Mutlak Tarım Alanları yerleşmeye açılmaz. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez.

- Plan tasdik sınırları içinde plan, lejant ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "3194 Sayılı İmar Kanunu", "İstanbul İmar Yönetmeliği", "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve ilgili yönetmelikler ile otopark yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Yangından Korunma Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve diğer ilgili yasal mevzuat hükümleri geçerlidir.

- Mimari avan projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

- Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10 m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3,00 m'den az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.

- Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır.
- Parsellere isabet eden imar yollarında, terk yapılmadan ruhsat verilemez. Ancak iki yola cepheli parsellerde yolların kesiştiği noktada meydana gelen maksimum 2,00 m²'lik kısımların terk işlemleri yapılmadan İlçe Belediyesinin uygun göreceği şekilde uygulama yapılabilir.
- Planda belirtilen kat yüksekliklerinin uygulanmadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. (Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile)
- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.
- “Konut”, “Ticaret” ve “Konut ve Ticaret” alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks değerleri altında uygulama yapılabilir.
- Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. 13.08.2010/1766
- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
- Bu Plan sınırları dahilinde imar hakkı transferi yapılabilir.
- İmar Hakkı Transferi: Konut, “Ticaret” ve “Konut ve Ticaret” fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parselde/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5.000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı’nda bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılmaz.
- Bu transfer işlemi “Konut”, “Ticaret” ve “Konut ve Ticaret” alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.
- Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalar da en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.
- “Konut”, “Ticaret ve Konut” olarak belirtilen yerlerde yapılması gereken bodrumun kısmi değil de tam olarak (zemin kat konturunda) yapılması halinde çıkan alan binaya ait ortak mahal olarak kabul edilir ve imar yönetmeliğinin 2.04.7 maddesinde ortak alanlarla ilgili öngörülen maksimum limitleri aşmama koşulu dikkate alınmaz.

Uygulama Hükümleri

B. Ticaret + Konut Alanları

T+K4 - TAKS: 0,50, KAKS: 1,65, Hmaks: 6 KAT (18,50 m.)

Bina Büyüklükleri

Min. Bina cephesi : 6 m.

Min. Bina derinliği : 7 m.

Maksimum bina cephesi : 50 m.

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

- Parsel büyüklüğü 5.000 m²den büyük “Konut”, “Ticaret ve Konut” alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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

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

- Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

- Parsel büyüklüğü 5.000 m²den büyük “Konut”, “Ticaret ve Konut” alanlarında emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemede parsel üzerinde geliştirilen proje için onaylı mimari projeler ve aşağıdaki yapı ruhsatları görülmüştür.

| Tipi | Blok | Tarih | Sayı | Ruhsat Veriliş Amacı | Bağ. Böl. Sayısı | Yapı İnşaat Alanı (m ²) | Yapı Sınıfı | (-) Kat | (+) Kat | Toplam Kat |
|---------|--------|------------|-------------|----------------------|------------------|-------------------------------------|-------------|---------|---------|------------|
| 1. BLOK | A BLOK | 28.03.2014 | 831489-5922 | Yeni Yapı | 88 | 8033,37 | 4A | 2 | 13 | 15 |
| 1. BLOK | B BLOK | 28.03.2014 | 831492-5923 | Yeni Yapı | 52 | 6171,81 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 1. BLOK | C BLOK | 28.03.2014 | 831495-5924 | Yeni Yapı | 25 | 5369,78 | 4A | 2 | 8 | 10 |
| 1. BLOK | D BLOK | 28.03.2014 | 831503-5926 | Yeni Yapı | 19 | 4526,36 | 4A | 2 | 6 | 8 |
| 1. BLOK | E BLOK | 28.03.2014 | 831505-5927 | Yeni Yapı | 22 | 4948,07 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 1. BLOK | F BLOK | 28.03.2014 | 831513-5929 | Yeni Yapı | 95 | 9209,49 | 4A | 2 | 14 | 16 |
| 2. BLOK | G BLOK | 28.03.2014 | 831517-5931 | Yeni Yapı | 89 | 8979,52 | 4A | 2 | 13 | 15 |
| 2. BLOK | H BLOK | 28.03.2014 | 831519-5932 | Yeni Yapı | 22 | 5105,18 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 2. BLOK | I BLOK | 28.03.2014 | 831520-5933 | Yeni Yapı | 25 | 5361,99 | 4A | 2 | 8 | 10 |
| 2. BLOK | J BLOK | 28.03.2014 | 831524-5934 | Yeni Yapı | 51 | 5999,94 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 2. BLOK | K BLOK | 28.03.2014 | 831528-5935 | Yeni Yapı | 39 | 6428,92 | 4A | 2 | 13 | 15 |
| 3. BLOK | L BLOK | 28.03.2014 | 831529-5936 | Yeni Yapı | 39 | 6454,76 | 4A | 2 | 13 | 15 |
| 3. BLOK | M BLOK | 28.03.2014 | 831533-5938 | Yeni Yapı | 38 | 6292,26 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 3. BLOK | N BLOK | 28.03.2014 | 831535-5939 | Yeni Yapı | 20 | 3324,89 | 4A | 2 | 5 | 7 |
| 3. BLOK | O BLOK | 28.03.2014 | 831538-5940 | Yeni Yapı | 17 | 3147,64 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 3. BLOK | P BLOK | 28.03.2014 | 831540-5941 | Yeni Yapı | 39 | 6454,74 | 4A | 2 | 13 | 15 |

Tel. 0216-326 24 06 · Fax 0216-326 74 09

info@artidd.com.tr · www.artidd.com.tr

Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok D:18

Altunizade · İstanbul

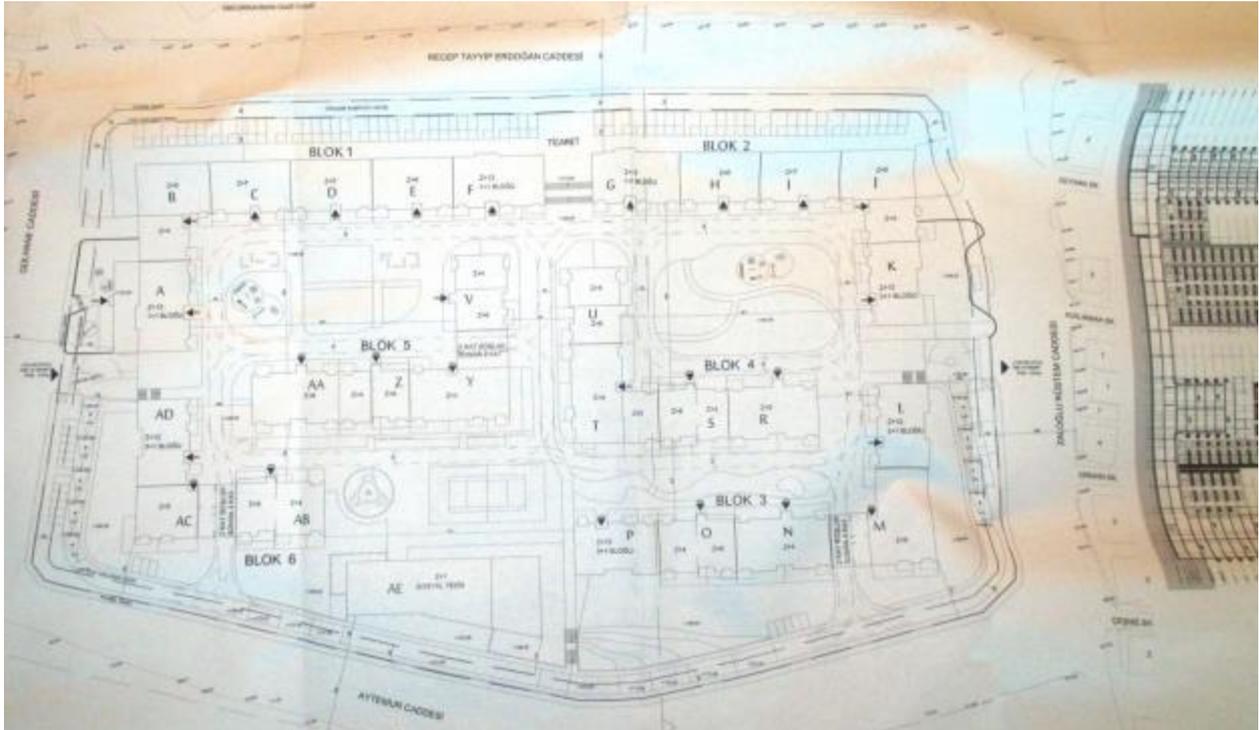
V.D.: Üsküdar 102 036 8291

| | | | | | | | | | | |
|----------|---------|------------|--------------|------------------|----|----------|----|---|----|----|
| 4. BLOK | R BLOK | 28.03.2014 | 831544-5942 | Yeni Yapı | 24 | 3539,63 | 4A | 2 | 6 | 8 |
| 4. BLOK | S BLOK | 28.03.2014 | 831547-5943 | Yeni Yapı | 17 | 2918,20 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 4. BLOK | T BLOK | 28.03.2014 | 831552-5944 | Yeni Yapı | 28 | 4742,43 | 4A | 2 | 5 | 7 |
| 4. BLOK | U BLOK | 28.03.2014 | 831553-9945 | Yeni Yapı | 17 | 3147,64 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 5. BLOK | V BLOK | 28.03.2014 | 831555-5946 | Yeni Yapı | 17 | 3147,64 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 5. BLOK | Y BLOK | 28.03.2014 | 831558-5947 | Yeni Yapı | 24 | 4349,23 | 4A | 2 | 5 | 7 |
| 5. BLOK | Z BLOK | 28.03.2014 | 831580-5950 | Yeni Yapı | 17 | 2918,20 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 5. BLOK | AA BLOK | 28.03.2014 | 831582-5951 | Yeni Yapı | 28 | 3980,66 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 6. BLOK | AB BLOK | 28.03.2014 | 831584-5953 | Yeni Yapı | 17 | 3501,60 | 4A | 2 | 7 | 9 |
| 6. BLOK | AC BLOK | 28.03.2014 | 831589-5954 | Yeni Yapı | 18 | 3472,52 | 4A | 2 | 6 | 8 |
| 6. BLOK | AD BLOK | 28.03.2014 | 831591-5955 | Yeni Yapı | 39 | 6454,76 | 4A | 2 | 13 | 15 |
| S. TESİS | AE BLOK | 27.08.2014 | 911788-13143 | İsim Değişikliği | | 2471,91 | 3B | 1 | 2 | 3 |
| OTOPARK | AF BLOK | 28.03.2014 | 831595-5957 | Yeni Yapı | | 15803,38 | 3A | 2 | 0 | 2 |
| OTOPARK | AG BLOK | 28.03.2014 | 831597-5958 | Yeni Yapı | | 15803,38 | 3A | 2 | 0 | 2 |

172059,9

Parsel üzerindeki proje 1 adet sosyal tesis bloğu dahil toplam 28 bloktan oluşmakta olup 2 adet otopark bloğu da dahil edildiğinde toplam inşaat alanı 172.059,90 m²'dir. Projede; ruhsat bilgilerine göre toplam 81.673 m² konut, 10.163 m² ticari ünite, 8.968 m² garaj, 71.256 m² ortak alan mevcuttur. Yapı Ruhsatları rapor ekinde (EK-5) sunulmuştur.

Projeye ait vaziyet planı aşağıdaki gibi olup, blok oturumları aşağıdaki gibi planlanmıştır:



3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönem içerisinde taşınmazın mülkiyet ve hukuki durumunda aşağıdaki değişiklikler tespit edilmiştir:

- Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde Samandıra 263 cilt 26321 sayfanın geldisi ile ilgili yapılan incelemeye göre 9006 Ada 3 no'lu parselin ana gayrimenkul kütüğünde 1957 yılı itibariyle Sancaktepe Belediyesi'ne ait olan ve eski numaraları ile 8085 Ada 14 ve 23 no.lu parsellerin 13.06.2013 tarih ve 10533 yevmiye no. ile tevhit edilmesi sonucu oluştuğu görülmüştür.
- Sancaktepe Belediyesi adına kayıtlı olan "Arsa" vasıflı 9006 ada 3 no.lu parsel, 11.09.2013 tarih ve 16010 yevmiye no. ile Sinpaş Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.
- 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, 13.04.2013 tarihli 1/1.000 ölçekli plan tadilatı ile 13.04.2013 tasdik tarihli tadilatında TAKS=0,50, KAKS=1,65, Hmax=6 kat (18,50m) yapılaşma şartları ile "T+K4 Ticaret ve Konut Alanı" imar lejantına alındığı görülmüştür.
- Parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak 2014 yılı içerisinde gerekli tüm yasal izinler alınmış olup, 28.03.2014 tarihinde 27 adet blok ve 2 adet otopark bloğu için, 27.08.2014 tarihinde ise sosyal tesis bloğu için yapı ruhsatı alınmıştır.

3.5. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

| ANA GAYRİMENKUL | | | |
|--------------------|---|-------------|-------------------------|
| İLİ | İSTANBUL | PAFTA | G22A05C1C-2D |
| İLÇESİ | SANCAKTEPE | ADA | 9006 |
| MAHALLESİ | SAMANDIRA | PARSEL | 3 |
| KÖYÜ | - | SINIRI | PLANINDADIR |
| SOKAĞI | - | YÜZÖLÇÜMÜ | 50.100,00m ² |
| MEVKİİ | KARAPINAR | TAPU CİNSİ | ANA GAYRİMENKUL |
| NİTELİĞİ | ARSA | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | | | |
| BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ | - | | |
| ARSA PAYI | - | YEVMIYE NO | 16010 |
| BLOK NO | - | CİLT NO | 263 |
| KAT NO | - | SAHİFE NO | 26321 |
| BAĞ. BÖL. NO | - | TAPU TARİHİ | 11/09/2013 |
| MALİKİ / HİSSESİ | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | |

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri raporun sonunda ekte (EK-2) sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu 9006 ada 3 parsel için herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır:

Beyanlar Hanesi:

- Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamıştır.

Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemelerinde taşınmaz için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır. Parsel üzerinde geliştirilen proje onaylanmış, yapı ruhsatı alınmış ve mevzuat uyarınca gerekli tüm izinler tamamlanmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile inşaat mobilizasyon çalışması başlamış (işçi yatakhaneleri, şantiye binaları, kısmi hafriyat çalışmaları) ve Sosyal Tesis Bloğu inşaa edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis bloğunun bir süre satış ofisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkulün tapu niteliği “Arsa” olup mevcut hali ile de üzerinde geliştirilmiş projeye ilişkin inşaat çalışmaları başlamış arsa niteliğindedir ve tapu niteliği ile uyumludur.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olması nedeniyle taşınmazın “Proje” değeri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak yapı denetim faaliyetleri; Tatlısu Mahallesi, Şerif Sokak Zirveli Apartmanı, No:5 D:3 Ümraniye / İSTANBUL adresinde kain ETKİN VE SÜREKLİ YAPI DENETİM A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde proje geliştirilmiş ve bu projeye ilişkin olarak yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme çalışmamız parsel üzerinde geliştirilen ve yasal izinleri alınmış projeye ilişkin olarak yapılmış olup farklı bir proje uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içerisinde, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İstanbul sınırları içerisinde 39 adet ilçe yer almaktadır. Yaklaşık 5.712km² yüzölçümüne sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, tarihi boyunca 4 imparatorluğa başkentlik etmiştir.

İstanbul İli, Türkiye'nin ekonomik açıdan en önemli ve en yoğun nüfusa sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 31.12.2013 tarihi itibarıyla ilin nüfusu 14.160.467 kişi olarak gerçekleşmiştir. İstanbul nüfusu ile Newyork ve Şangay'dan sonra dünyadaki en kalabalık 7. şehridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İldeki havalimanlarından Atatürk

Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük paya sahiptir. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi saferi yoktur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yüzde 27'sini oluşturur. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tamamına yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul İlinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece % 1'dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye'nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye'ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul'dan giriş yapmaktadır. İhracatın beşte biri ve ithalatın üçte biri İstanbul'dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye'nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul'dadır.

Tarih boyunca çok farklı kültürlerle ve toplumlara ev sahipliği yapan İstanbul İli'nin hemen hemen her bölümünde tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseleri sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Kentin sahip olduğu bu tarihsel nitelik sayesinde, tarih turizminin en yoğun yaşandığı illerin başında gelir. İstatistiklere göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

SANCAKTEPE İLÇESİ

Sancaktepe İlçesi İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur.

Sancaktepe İlçesi 18 mahalle ve 1 köyden oluşmaktadır. 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.

Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en

çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren İlçenin, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır.

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41km²'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2013 verilerine göre 304,406 nüfusa sahiptir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi 2014 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 ile beklentilerin altında bir büyüme kaydetmiştir. Reuters anketine göre piyasaların beklentisi %2,65 düzeyindeydi. Öte yandan, daha önce %4,3 olarak açıklanan 2014 yılı ilk çeyrek GSYH artışı %4,7'ye ve %4 olarak açıklanan 2013 yılı büyüme oranı da %4,1'e revize edilmiştir. 2014 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre büyüme oranı %3,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH ikinci çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4 artış kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH'nin ise ikinci çeyrekte birinci çeyreğe göre %0,5 oranında daralması dikkat çekmiştir. Böylece, GSYH çeyreklik bazda 2012 yılının ilk çeyreğinden bu yana ilk defa daralmıştır. Daralma bir önceki çeyreğe kıyasla tüketim, yatırım, kamu harcamaları ve ihracat kalemlerinin hepsinde meydana gelen düşüştür kaynaklanmış olup, tüketim yüzde 0,4, özel yatırımlar yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Kamu harcamaları yüzde 3,3, ihracat ise yüzde 0,7 oranında düşmüştür. İthalat ise yüzde 1,3 oranında artmıştır. Böylece ikinci çeyrekte net ihracatın büyümeye çeyreklik katkısı negatif olmuştur. Bu çeyrekte artan tek kalem yüzde 1'lik artış ile stoklar olmuştur.

2014'ün ilk çeyreğinde büyüme, canlanan Avrupa ekonomisine yapılan ihracat ile oldukça yüksek gerçekleşmiş ancak özel kesim iç talebi daralmıştır. İkinci çeyrekte iç talepte zayıflık sürerken dış talebin de zayıflaması ekonomide daralmaya neden olmuştur. Yavaşlayan büyüme cari açığı da azaltmıştır. İkinci çeyrek sonunda 12 aylık cari açığın GSYH'a oranı yüzde 6,5 olarak gerçekleşmiştir. İlk çeyrek sonunda bu rakam 7,5 olmuştur. Altın hariç cari açık ise yüzde 6,4'ten yüzde 5,9'a indi.

Tablo-1'de, Gayri Safi Yurtiçi Harcama Koşulları, II. Çeyrek 2014 sonuçları gösterilmiştir.

| YIL | CARİ FİYATLARLA GSYH ÇEYREK (MİLYON TL) | BÜYÜME HIZI (%) | CARİ FİYATLARLA GSYH (MİLYON \$) | BÜYÜME HIZI (%) | SABİT FİYATLARLA GSYH (MİLYON TL) | BÜYÜME HIZI (%) |
|------|---|-----------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|
| 2013 | Yıllık 1.565.181 | 10,5 | 821.937 | 4,5 | 122.476 | 4,1 |
| | I 355.687 | 9,4 | 199.106 | 10,2 | 28.027 | 3,1 |
| | II 386.373 | 10,3 | 210.405 | 8,5 | 30.184 | 4,6 |
| | III 417.223 | 10,7 | 212.697 | 1,8 | 32.983 | 4,2 |
| | IV 405.898 | 11,4 | 199.730 | -1,5 | 31.283 | 4,5 |
| 2014 | 6 aylık 832.350 | 12,2 | 385.050 | -6,0 | 60.135 | 3,3 |
| | I 408.429 | 14,8 | 184.683 | -7,2 | 29.332 | 4,7 |
| | II 423.921 | 9,7 | 200.367 | -4,8 | 30.803 | 2,1 |

Yılın ikinci çeyreğinde iç talepteki ivme kaybı belirginleşirken net ihracatın büyümeye önemli katkı sağlamaya devam ettiği dikkat çekmiştir. Yılın ikinci yarısında ise, TCMB'nin yaptığı faiz indirimlerinin ve siyasi belirsizliklerin azalmasının iç talebin bir miktar canlanmasına olanak verebileceği düşünülmektedir. İç talepte beklenen bu canlanmaya karşılık Türkiye'nin en büyük ihrac pazarı olan Avrupa Birliği ekonomilerinin yeniden ivme kaybetmeye başlaması ve en büyük ikinci ihracat pazarı olan Irak'ta devam eden sorunlar, dış talep koşullarının bir miktar olumsuzla dönebileceğine ve net ihracatın yılın geri kalanında ilk yarıdaki kadar büyümeye destek veremeyebileceğine işaret etmektedir. Bununla birlikte, Rusya'nın tarım ve gıda ürünlerine ilişkin olarak ABD, AB, Kanada, Norveç ve Avustralya'ya uyguladığı ambargo kapsamında Türkiye gibi alternatif ülkelere yönelmesi, Türkiye'nin ihracat performansını olumlu yönde etkileyebilecek bir unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Ayrıca, Avrupa Merkez Bankası'nın politika faiz oranlarını indirmesi ve Ekim ayından itibaren yeni bir varlık alım programına başlayacağını duyurması global likidite koşulları ve önümüzdeki dönemde Euro alanı kaynaklı talebin canlanması açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, yılın ilk yarısında %3,3 büyüyen Türkiye ekonomisinin 2014 yılını %3'ün üzerinde bir büyüme oranı ile tamamlayabileceğini tahmin edilmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kurulu Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak arttırarak 'Ba1' den 'Baa3' e yükseltmişti. Moody's'in de kararıyla Fitch'le birlikte 21 yılın ardından ilk defa Türkiye iki kredilendirme kuruluşundan birden yatırım yapılabilir kredi notuna sahip olmuştu. Moody's en son 11 Nisan tarihinde Türkiye'nin kredi notu görünümünü "durağan"dan, "negatif"e çevirirken, "Baa3" olan kredi notunu teyit etmişti. Moody's Nisan ayındaki açıklamasında, Türkiye'nin not görünümünün "negatife" çevrilmesine gerekçe olarak, "Yabancı ve yerli yatırımcının güvenini olumsuz etkileyen, artan politik belirsizliklerin ve düşük küresel likidite koşullarının itici rol oynaması ve Türkiye'nin dış finansman pozisyonundaki baskıları" göstermişti. Kredi derecelendirme kuruluşu, "Yakın vadede yavaşlayan bir ekonomik büyüme çerçevesi içerisinde, orta vadeli büyüme konusundaki belirsizlik" olduğunu belirtirken, "Büyüme artırıcı yapıcı yapısal reformlar, yerel politik türbülansa eşlik edebilecek, daha belirsiz bir politika ortamı içerisinde azalış gösterebilir" ifadesini kullanmıştı. Türkiye'ye yönelik kredi notu açıklamasını yapması beklenen uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notuna ilişkin herhangi bir şüana ilişkin güncelleme yapılmadığını belirtti.

4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

Ekonominin lokomotif sektörü inşaat 2014 yılında da büyük bir yükseliş gösterdi. Sektör 2013 yılından itibaren Mütakabiliyet Yasası’yla birlikte yabancılara 1 yıllık oturma izni verilmesiyle sadece yabancıya 2,5 milyonluk satış yaparken bir taraftan da 40 milyar dolarlık kentsel dönüşümle harekete geçti. Geçen yıl yabancılara satılan konut sayısı 12 bin 181 olurken, ocak ayında yabancılara bin 207 konut satıldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında, ocakta ilk sırayı 464 konut ile Antalya aldı. Antalya’yı sırasıyla 243 konut satışı ile İstanbul, 119 konut satışı ile Sakarya, 75 konut satışı ile Muğla ve 70 konut satışı ile Aydın izledi.

2013 yılında Türkiye’nin atmış olduğu en önemli adımlarından bir tanesi olan Kentsel Dönüşüm politikası inşaat sektörünün büyüme ve gelişme potansiyelini önümüzdeki dönemde de canlı tutacaktır. Yapılan araştırmalar sonucuna göre 2010-2014 1. Yarı döneminde yıllık ortalama konut fiyat artışı %14 civarında gerçekleşmiş, ancak enflasyon etkisinden arındırıldığında ortalama %4 büyüme olduğu gözlemlenmiştir. Konut fiyat endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre %1.33 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %7.30 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %52.90 oranında artış gerçekleşmiştir.

Türkiye yeni konutlar fiyat endeksi, bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.07 oranında azalmış; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konu projelerinde %0.44 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 10.2 puan fazla artış göstermiştir.

Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %45’i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %55’i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %3’ü, Avrupa yakasında ise %28’i bitmiş stoklardan oluşmaktadır. Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.3 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.7 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

Türk Ekonomi Bankasının açıklamasına göre endişelere sebep olabilecek gayrimenkul sektöründe balon riskine karşın, gayrimenkul sektöründe bir balonun olmadığını Türkiye’nin demografik yapısının buna izin vermeyeceği genç nüfusun aile yapısının ve AVM’lerdeki sosyalleşmenin bu duruma engel olduğu belirtilmektedir.

İstanbul konut piyasasına bakıldığında günümüzde tüm gayrimenkul yatırım türlerini etkilemesi beklenen önemli altyapı yatırımları bulunmaktadır. Projelerden biri Kuzey Marmara Otoyolu adlı projedir. Bu proje 2015 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Projedeki bir diğer proje olan üçüncü köprü, diğer etabı takip eden proje üçüncü Havaalanı Projesidir. 2014 yılında inşaatına başlanacak projenin 2023’te bitirilmesi öngörülmüştür. Marmaray projesi yapımına 2005 yılında başlanıp 2013 Ekim ayında tamamlanmıştır. Bir diğer benzer proje ise Avrupa ve Asya yakaları arasındaki ulaşımı rahatlatacak olan Avrasya Tüneli Projesidir. Şubat 2011 de başlanmış olup Eylül 2015’te tamamlanması planlanmıştır. İstanbul Metropolitan Alanı içinde planlanan bu alt yapı projelerinin kentteki gayrimenkul yatırımlarını ve proje etrafındaki konut fiyatlarını olumlu yönde arttıracığı öngörülmektedir. İstanbul gibi kentsel dönüşüm ve değişime konu olacak şehirlerden olan Ankara ve İzmir’de de gayrimenkul piyasası canlanacağı öngörülmektedir. İzmir’in geleceği açısından büyük önem taşıyan Kent Yenileme Projesi de tüm hızıyla devam etmektedir. Özellikle Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe, Urla ve Menemen gayrimenkul açısından en değerli bölgeler olarak gösterilmektedir. Ankara konut piyasası ise İstanbul’a göre çok durağan, son bir yılda kentteki fiyatlar sadece yüzde 0,2 oranında artmıştır.

Aşağıdaki grafikte yapı izin istatistik verileri verilmiştir. (Adet) TÜİK'in istatistiklerine göre 2014 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %25,6, yüzölçümü %39,2, değeri %54,4, daire sayısı %33,3 oranında arttı.

Yapı Ruhsatı, Ocak-Eylül 2014

| Göstergeler | YIL | | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | | |
|-----------------------------|-----------------|----------------|---|------|------|
| | 2014 | 2013 | 2012 | 2014 | 2013 |
| Bina sayısı | 109.481 | 87.163 | 75.997 | 25,6 | 14,7 |
| Yüzölçümü (m ²) | 173.126.100 | 124.342.080 | 113.722.627 | 39,2 | 9,3 |
| Değer (TL) | 137.328.440.125 | 88.936.725.104 | 78.130.909.650 | 54,4 | 13,8 |
| Daire sayısı | 809.597 | 607.277 | 547.335 | 33,3 | 11,0 |

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 sayılı parsel nolu 50.100,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilmiş projedir.

Parsel üzerinde geliştirilen proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile inşaat mobilizasyon çalışması başlamış (işçi yatakhaneleri, şantiye binaları, kısmi hafriyat çalışmaları) ve Sosyal Tesis Bloğu inşaa edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis bloğunun bir süre satış ofisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemeye konu 9006 ada 3 no'lu parselin yüzölçümü 50.100,00 m²'dir. Parsel hafif eğimli bir topografik yapıya sahip olup, geometrik olarak beşgen şekline benzemektedir. Arsa nitelikli taşınmaz; inşaata hazır vaziyettedir. Parsel çevresi trapez saç ile çevrilmiştir. Güney cephesinde sosyal tesis bloğu inşa edilmiş ve satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Parselin doğu cephesinde ise şantiye binaları ve işçi yatakhaneleri oluşturulmuştur. Bunun dışında parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da ağaç bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 sayılı parsel nolu 50.100,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilmiş ve tüm yasal izinleri alınmış olan Aydos Country projesidir. İlgili imar adası tek parselden oluşmaktadır ve parsel tam hisseye aittir. Parsel; güneyinde Aytemur Caddesi'ne kuzeyinde Recep Tayyip

Erdoğan Caddesi'ne batısında Gülhane Caddesi'ne, doğusunda ise Zaloğlu Rüstem Caddesi'ne cephelidir.

Taşınmazın kuzeybatı köşesinde İETT Veysel Karani Son Durağı bulunmakta olup, toplu taşıma araçları yahut, TEM Bağlantı Yolu ve TEM Otoyolu güzergahı kullanılarak özel araçlarla ulaşım mümkündür. Taşınmaz; Sancaktepe Merkez'e 2,3 km, Sultanbeyli Merkez'e 2,2 km, TEM Otoyolu'na 1,4 km, TEM Bağlantı Yolu'na 1,5 km, E-5 Karayolu'na 6,5 km, Sabiha Gökçen Havaalanı'na 8,8 km, İstanbul Park Formula 1 Pisti'ne 14 km mesafededir.

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Taşınmazın niteliği | : Arsa |
| Mevcut İmar Durumu | : Ticaret + Konut alanı |
| Topografik Yapı | : Hafif eğimli |
| Kanalizasyon | : Şebeke |
| Elektrik | : Şebeke |
| Su | : Şebeke |
| Doğalgaz | : Şebeke |
| Telekom Hizmetleri | : Şebeke |

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Aydos Ormanı'nın hemen kuzeyinde konumlu bir proje olması
- Çevresinde nitelikli konut projelerinin olması
- Parselin kuzeybatı köşesinde İETT Veyselkarani Son Durağı'nın olması ve TEM Otoyolu Bağlantısı ile ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Parsel üzerinde geliştirilmiş proje için tüm yasal izinlerinin alınmış olması
- Parselin topoğrafik yapısının ve şeklinin düzgün olması
- Altyapının tam olması
- Parsel üzerinde geliştirilmiş projenin ön satışlarına başlanmış olması
- Bölgenin gelişme potansiyeli
- İnşaat mobilizasyon çalışmalarının başlamış olması ve sosyal tesis bloğunun inşa edilmiş olması

Olumsuz Faktörler

- Bölgenin yakın çevresinde düşük gelir grubuna ait yerleşimin olması

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Taşınmazların değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve 2.yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile takdir edilmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, özellikle taşınmazın doğusunda yer alan düşük gelir grubu mahallinde genel yapılaşmanın TAKS 0,40 KAKS 1:00 hmax:4 kat olduğu, ortalama parsel büyüklüklerinin 200 – 380 m² aralığında olması nedeni ile taşınmaza direkt olarak emsal alınamayacağından, bu bölgede bulunan emsallerden bir tanesi ve aynı nitelikteki Malkoçoğlu Caddesi'nde bulunan bir emsal karşılaştırma analizine katılmış, diğerleri analize dahil edilmemekle birlikte bilgi amaçlı olarak raporumuzda sunulmuştur. Emsal Karşılaştırma Analizinde şerefiye puanları -5 ile -15 ve +5 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

Taşınmazın arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde geliştirilen ve yasal izinleri alınmış proje bilgileri göz önüne alınmış ve 2.yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır. Yapı Ruhsatlarına göre parsel üzerindeki proje; 1 adet sosyal tesis bloğu dahil toplam 28 bloktan oluşmakta olup 2 adet otopark bloğu da dahil edildiğinde toplam inşaat alanı 172.059,90 m²'dir. Projede; ruhsat bilgilerine göre toplam 81.673 m² konut, 10.163 m² ticari ünite, 8.968 m² garaj, 71.256 m² ortak alan mevcuttur.

Sinpaş GYO A.Ş.'nden alınan veriler de kullanılarak aşağıdaki proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır:

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Arsa Alanı | 50.100 |
| Emsal | 1,65 |
| Taban Alanı | 12.476,84 |
| Emsal Alanı | 82.665 |
| Ticari Ünite Net Alanı | 11.398 |
| Konut Net Alanı | 70.614 |
| Kullanılan Emsal Alanı | 82.013 |
| Ruhsatlı Satılabilir Alan | 91.836 |
| Kapalı Otopark | 31.607 |
| Sosyal Tesis | 2.472 |
| Garaj | 8.968 |
| Konut Satılabilir Alan | 81.673 |
| Ticaret Satılabilir Alan | 10.163 |
| Ortak Alan | 37.177 |
| Brüt İnşaat Alanı | 172.060 |
| Ticari Ünite Adedi | 24,00 |
| Ticari Ünite Ortalama Alanı | 423,46 |
| Daire Adedi | 902,00 |
| Daire Ortalama Alanı | 90,55 |
| Peyzaj Alanı | 37.623 |

Projenin maliyet analizi yapılarak giydirilmiş birim maliyeti 381 USD/m², toplam maliyeti 65.507.887 USD olarak hesaplanmıştır. İnşaat için 2015 yılı içinde 42.580.127 USD

Tel. 0216-326 24 06 · Fax 0216-326 74 09

info@artidd.com.tr · www.artidd.com.tr

Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok D:18

Altunizade · İstanbul

V.D.: Üsküdar 102 036 8291

harcanacağı, kalan kısmın inşaat maliyetlerinin %5 artacağı öngörülerek 2016 yılı içinde 24.074.149 USD olarak yansıtacağı ve inşaatın 2 senede tamamlanacağı, 2015 yılında satışa esas daire ve ticari ünitelerin %30'unun, 2016 yılında %40'ının, 2017 yılında %30'unun satılacağı, fiyatların her sene %5 artacağı kabul edilmiştir. Dairelerin ortalama birim satış değerinin ilk yıl için 1.550 USD/m², ticari ünitelerin ortalama birim satış değerinin ilk yıl için 2.000 USD/m² olacağı kabul edilmiş, NBD indirgeme oranı %10 alınmıştır.

Değerleme çalışmamız ve rapor içeriğinde sunulan bilgi ve değerlendirmeler; taşınmazlar için değerlendirme tarihi itibari ile temin edilen bilgi ve belgeler ile sınırlıdır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin yasal izinler alınmış olup, bu nedenle raporumuzda hem geliştirilmiş projenin net bugünkü değeri hem de taşınmazın boş arazi değeri ayrı ayrı takdir edilmiştir:

9006 ada 3 parselin Boş Arazi Değeri : 76.785.000 TL – 33.013.027 USD
 9006 ada 3 parsel Proje Değeri : 150.030.000 TL – 64.504.063 USD

4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, özellikle taşınmazın doğusunda yer alan düşük gelir grubu mahallinde genel yapılaşmanın TAKS 0,40 KAKS 1:00 hmax:4 kat olduğu, ortalama parsel büyüklüklerinin 200 – 380 m² aralığında olması nedeni ile taşınmaza direkt olarak emsal alınamayacağından, bu bölgede bulunan emsallerden bir tanesi ve aynı nitelikteki Malkoçoğlu Caddesi'nde bulunan bir emsal karşılaştırma analizine katılmış, diğerleri analize dahil edilmemekle birlikte bilgi amaçlı olarak raporumuzda sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Tablosu aşağıdaki olup şerefiye puanları -5 ile -15 ve +5 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI | | | | | | |
|---|--|---|---|---|------------------------|---------------------------|
| 9006 ada 3 parsel | Konu Gayrimenkul | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Net Arsa Alanı (m ²) | 50.100,00 | 5.500 | 3.260 | 2.235 | 380 | 210 |
| İstenen Fiyat (USD) | | 5.500.000 | 3.250.000 | 2.200.000 | 292.360 | 113.934 |
| İstenen Net Birim Fiyat (USD/m ²) | | 1.000 | 997 | 984 | 769 | 543 |
| Satış İskontosu % | | 15% | 15% | 15% | 10% | 10% |
| Gerçekleşebilir Fiyat (USD/m²) | | 850 | 847 | 837 | 692 | 488 |
| Konum | VeySEL Karani Son Durağı ve Aydos Ormanı cepheli | Rings İstanbul Yanı, Ana Cadde 2.parsel | Rings İstanbul Yanı, Ana Cadde 2.parsel | Rings İstanbul Yanı, Ana Cadde 3.parsel | Malkoçoğlu Caddesi'nde | Düşük Gelir Grubu Mahalli |
| <i>Konum İçin Ayarlama</i> | | -%5 | -%5 | -%5 | %5 | %5 |
| Ulaşılabilirlik | Orta | Orta | Orta | Orta | Orta | Orta |
| <i>Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama</i> | | %0 | %0 | %0 | %0 | %0 |
| Büyükük | iyi | 5.500 | 3.260 | 2.235 | 380 | 210 |
| <i>Büyükük İçin Ayarlama</i> | | -%10 | -%10 | -%10 | -%15 | -%15 |
| Mülkiyet Yapısı | Müstakil | müstakil | müstakil | müstakil | müstakil | müstakil |
| <i>Mülkiyet Yapısı İçin Ayarlama</i> | | %0 | %0 | %0 | %0 | %0 |
| İmar Durumu | Ticaret + Konut, E:1,65 | Ticaret + Konut, E:1,65 | Ticaret + Konut, E:1,65 | Ticaret + Konut, E:1,65 | Konut, E:1,00 | Konut, E:1,00 |
| <i>İmar Durumu İçin Ayarlama</i> | | %0 | %0 | %0 | %10 | %10 |
| Ayarlanmış Birim Değer (USD/m²) | 667 | 723 | 720 | 711 | 692 | 488 |
| Toplam Değer (USD) | 33.413.590 | | | | | |

Sonuç olarak taşınmazın boş arsa birim değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ~667 USD/m², toplam boş arsa değeri 33.413.590 USD karşılığı 77.716.668 TL olarak takdir edilmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen proje için değerlendirme tarihi itibarı ile inşaat mobilizasyon çalışması başlamış (işçi yatakhaneleri, şantiye binaları, kısmi hafriyat çalışmaları) ve Sosyal Tesis Bloğu inşaa edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis bloğunun bir süre satış ofisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir. Sürecin bu aşamasında Maliyet Yöntemi yanıtıcı olduğundan, değerlememizde Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Taşınmazın boş arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde geliştirilen ve yasal izinleri alınmış proje bilgileri göz önüne alınmış ve 2.yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır.

Yapı Ruhsatlarına göre parsel üzerindeki proje; 1 adet sosyal tesis bloğu dahil toplam 28 bloktan oluşmakta olup 2 adet otopark bloğu da dahil edildiğinde toplam inşaat alanı 172.059,90 m²'dir. Projede; ruhsat bilgilerine göre toplam 81.673 m² konut, 10.163 m² ticari ünite, 8.968 m² garaj, 71.256 m² ortak alan mevcuttur.

Sinpaş GYO A.Ş.'nden alınan veriler de kullanılarak aşağıdaki proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır:

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Arsa Alanı | 50.100 |
| Emsal | 1,65 |
| Taban Alanı | 12.476,84 |
| Emsal Alanı | 82.665 |
| Ticari Ünite Net Alanı | 11.398 |
| Konut Net Alanı | 70.614 |
| Kullanılan Emsal Alanı | 82.013 |
| Ruhsatlı Satılabilir Alan | 91.836 |
| Kapalı Otopark | 31.607 |
| Sosyal Tesis | 2.472 |
| Garaj | 8.968 |
| Konut Satılabilir Alan | 81.673 |
| Ticaret Satılabilir Alan | 10.163 |
| Ortak Alan | 37.177 |
| Brüt İnşaat Alanı | 172.060 |
| Ticari Ünite Adedi | 24,00 |
| Ticari Ünite Ortalama Alanı | 423,46 |
| Daire Adedi | 902,00 |
| Daire Ortalama Alanı | 90,55 |
| Peyzaj Alanı | 37.623 |

Projenin maliyet analizi yapılarak giydirilmiş birim maliyeti ve toplam maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

| GELİŞTİRME MALİYETİ | | | |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Miktar | Birim Maliyet | Toplam Maliyet |
| | m ² / adet | USD/m ² | USD |
| BİNA MALİYETLERİ | | | |
| Ortak Alanlar | | | |
| Kaba İnşaat | 80.224 | 200 | 16.044.790 |
| İnce Yapı | 80.224 | 90 | 7.220.156 |
| Elektro - Mekanik | 80.224 | 10 | 802.240 |
| Normal Katlar | | | |
| Kaba İnşaat | 91.836 | 200 | 18.367.192 |
| İnce Yapı | 91.836 | 110 | 10.101.956 |
| Elektro - Mekanik | 91.836 | 10 | 918.360 |
| TOPLAM BİNA MALİYETİ,USD | | | 53.454.692 |
| BİNA DIŞI MALİYETLER,USD | | | |
| Peyzaj Alanı | 37.623 | 20 | 752.463 |
| TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,USD | | | 752.463 |
| TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,USD | | | 54.207.155 |
| DİĞER MALİYETLER | | | |
| Müh. & Mim. Ücretleri | 5,0% | | 2.672.735 |
| Proje Yönetim Giderleri | 1,5% | | 801.820 |
| Yatırımcı Sabit Giderleri | 1,5% | | 801.820 |
| Yasal İzinler & Danışmanlık | 3,0% | | 1.603.641 |
| Müteahhit Ücreti | 10,0% | | 5.420.716 |
| TOPLAM DİĞER MALİYETLER,USD | | | 11.300.732 |
| TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,USD | | | 65.507.887 |
| GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET,USD/m² | | | 381 |

Projenin maliyet analizi yapılarak giydirilmiş birim maliyeti 381 USD/m², toplam maliyeti 65.507.887 USD olarak hesaplanmıştır. İnşaat için 2015 yılı içinde 42.580.127 USD harcanacağı, kalan kısmın inşaat maliyetlerinin %5 artacağı öngörülerek 2016 yılı içinde 24.074.149 USD olarak yansıtacağı ve inşaatın 2 senede tamamlanacağı, 2015 yılında satışa esas daire ve ticari ünitelerin %30'unun, 2016 yılında %40'ının, 2017 yılında %30'unun satılacağı, fiyatların her sene %5 artacağı kabul edilmiştir. Dairelerin ortalama birim satış değerinin ilk yıl için 1.550 USD/m², ticari ünitelerin ortalama birim satış değerinin ilk yıl için 2.000 USD/m² olacağı kabul edilmiş, NBD indirgeme oranı %10 alınmıştır.

| İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YAKLAŞIMI (9006 ada 3 parsel ARSA DEĞERİ) | | | | |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | | (USD) | | |
| | | 1 | 2 | 3 |
| Satılabilir Alan | 91.836 | | | |
| Konut Sayısı | 902 | | | |
| Konut Birim Satış Değeri, USD/m ² | 1.550 | | | |
| Konut Ortalama Unite Alanı | 91 | | | |
| Konut Toplam Alanı | 81.673 | | | |
| Dükkanların Sayısı | 24 | | | |
| Dükkanlar Birim Satış Değeri, USD/m ² | 2.000 | | | |
| Dükkanlar Ortalama Unite Alanı | 423 | | | |
| Dükkanlar Toplam Alanı | 10.163 | | | |
| Arsa Alanı | 50.100 | | | |
| Konut + Ticaret Satış Gelirleri | | | | |
| Konut Satış Değeri | | 140.347 | 147.365 | 154.733 |
| Dükkanlar Satış Değeri | | 846.913 | 889.259 | 933.722 |
| Değer Artışı | | | 5,0% | 5,0% |
| Konut Satış Hızı | 902 | 271 | 361 | 271 |
| Dükkanlar Satış Hızı | 24 | 7 | 10 | 7 |
| Konut Toplam Satış Gelirleri | 133.017.752 | 37.977.945 | 53.169.123 | 41.870.684 |
| Dükkanlar Toplam Satış Gelirleri | 21.357.460 | 6.097.776 | 8.536.886 | 6.722.798 |
| Toplam Satış Gelirleri | 154.375.213 | 44.075.721 | 61.706.009 | 48.593.482 |
| Giderler | | | | |
| Satış - Pazarlama | %3,5 | 1.542.650 | 2.159.710 | 1.700.772 |
| Toplam Giderler | 5.403.132 | 1.542.650 | 2.159.710 | 1.700.772 |
| Brüt Gelir | 148.972.080 | 42.533.071 | 59.546.299 | 46.892.711 |
| Geliştirici Karı | 25,0% | 11.018.930 | 15.426.502 | 12.148.371 |
| Geliştirme Maliyeti | 66.654.275 | 42.580.127 | 24.074.149 | |
| Nakit Akışları | | -11.065.986 | 20.045.648 | 34.744.340 |
| Net Bugünkü Değer, USD | 10,0% | 32.610.601 | | |
| NBD/Arsa Alanı, USD/m² | | 651 | | |

Sonuç olarak taşınmazın boş arsa birim değeri İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile ~651 USD/m², toplam boş arsa değeri 32.610.601 USD karşılığı 75.848.997 TL olarak takdir edilmiştir.

PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİNİN TESPİTİ İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi

Parsel üzerinde geliştirilmiş ve tüm yasal izinleri alınmış projenin net bugünkü değerinin tespitinde; parselin boş arsa değerinin tespitinde kullanılan proje geliştirme tablosu ve maliyet analizi tabloları kullanılmış, ancak boş arsa değeri yerine proje değeri hesaplanacağından, %25 geliştirici karı göz önünde bulundurulmaksızın aşağıdaki İndirgenmiş Nakit Akımları Tablosu aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

| İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YAKLAŞIMI (9006 ada 3 parsel PROJE DEĞERİ) | | | | |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | (USD) |
| | | 1 | 2 | 3 |
| Satılabilir Alan | 91.836 | | | |
| Konut Sayısı | 902 | | | |
| Konut Birim Satış Değeri, USD/m² | 1.550 | | | |
| Konut Ortalama Unite Alanı | 91 | | | |
| Konut Toplam Alanı | 81.673 | | | |
| Dükkanların Sayısı | 24 | | | |
| Dükkanlar Birim Satış Değeri, USD/m² | 2.000 | | | |
| Dükkanlar Ortalama Unite Alanı | 423 | | | |
| Dükkanlar Toplam Alanı | 10.163 | | | |
| Arsa Alanı | 50.100 | | | |
| Konut + Ticaret Satış Gelirleri | | | | |
| Konut Satış Değeri | | 140.347 | 147.365 | 154.733 |
| Dükkanlar Satış Değeri | | 846.913 | 889.259 | 933.722 |
| Değer Artışı | | | 5,0% | 5,0% |
| Konut Satış Hızı | 902 | 271 | 361 | 271 |
| Dükkanlar Satış Hızı | 24 | 7 | 10 | 7 |
| Konut Toplam Satış Gelirleri | 133.017.752 | 37.977.945 | 53.169.123 | 41.870.684 |
| Dükkanlar Toplam Satış Gelirleri | 21.357.460 | 6.097.776 | 8.536.886 | 6.722.798 |
| Toplam Satış Gelirleri | 154.375.213 | 44.075.721 | 61.706.009 | 48.593.482 |
| Giderler | | | | |
| Satış - Pazarlama | %3,5 | 1.542.650 | 2.159.710 | 1.700.772 |
| Toplam Giderler | 5.403.132 | 1.542.650 | 2.159.710 | 1.700.772 |
| Brüt Gelir | 148.972.080 | 42.533.071 | 59.546.299 | 46.892.711 |
| Geliştirme Maliyeti | 66.654.275 | 42.580.127 | 24.074.149 | |
| Nakit Akışları | | -47.056 | 35.472.151 | 46.892.711 |
| Net Bugünkü Değer, USD | 10,0% | 64.504.236 | | |
| NBD/Arsa Alanı, USD/m² | | 1.288 | | |

Sonuç olarak projenin net bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile 64.504.236 USD karşılığı 150.030.403 TL olarak takdir edilmiştir.

4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa arz edilmiş veya satılmış gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler araştırılmıştır.

YAKIN ÇEVREDEKİ KONUT PROJELERİ

SİNPAŞ AYDOS COUNTRY SATIŞ OFİSİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış ofisi ile ilgili yapılan görüşmede ön satış fiyatları aşağıdaki alınmıştır:

| | | | |
|-----------------------|-----------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 68,23 m ² | 1+1 daire | 270.819 TL %10+%5 Lansman indirimi | 231,550 TL (3.393 TL/m ²) |
| 71,63 m ² | 1+1 daire | 291.943 TL %10+%5 Lansman indirimi | 249.611 TL (3.485 TL/m ²) |
| 99,69 m ² | 2+1 daire | 440.568 TL %10+%5 Lansman indirimi | 376.686 TL (3.779 TL/m ²) |
| 103,94 m ² | 2+1 daire | 460.308 TL %10+%5 Lansman indirimi | 393.563 TL (3.786 TL/m ²) |
| 116,55 m ² | 3+1 daire | 523.224 TL %10+%5 Lansman indirimi | 447.357 TL (3.838 TL/m ²) |
| 130,87 m ² | 3+1 daire | 619.941 TL %10+%5 Lansman indirimi | 530.050 TL (4.050 TL/m ²) |
| 163,88 m ² | 3+1 daire | 710.225 TL %10+%5 Lansman indirimi | 607.242 TL (3.705 TL/m ²) |
| 208,35 m ² | 4+1 daire | 1.034.514 TL %10+%5 Lansman indirimi | 884.509 TL (4.245 TL/m ²) |

RINGS ISTANBUL

Selin Yapı tarafından Sancaktepe'de inşa edilen Rings İstanbul'da bahçeli ve orman manzaralı teraslı evler ile Rings Rezidans'ta yer alan daireler kampanya kapsamında 50 aya kadar sıfır faiz ile satılıyor. Aydos Ormanı eteklerinde yükselen ve yaşamın başladığı Rings İstanbul, 499 ev ve 99 rezidans daireden oluşuyor. Rings Rezidans ise Eylül başında açılan Rings AVM'nin üzerinde yer alıyor. Site içerisindeki yürüyüş ve bisiklet parkurunun yanı sıra sebze ve meyve yetiştirebilen hobi bahçeleri bulunuyor.

Projede 2.el atışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

| | | | | |
|--------------------|-----|-------------------|------------|----------------------------|
| 80 m ² | 1+1 | tamamlanmış daire | 245.000 TL | (3.062 TL/m ²) |
| 80 m ² | 1+1 | tamamlanmış daire | 280.000 TL | (3.500 TL/m ²) |
| 155 m ² | 2+1 | tamamlanmış daire | 465.000 TL | (3.000 TL/m ²) |
| 126 m ² | 2+1 | tamamlanmış daire | 510.000 TL | (4.048 TL/m ²) |
| 140 m ² | 2+1 | tamamlanmış daire | 520.000 TL | (3.714 TL/m ²) |
| 203 m ² | 3+1 | tamamlanmış daire | 625.000 TL | (3.079 TL/m ²) |
| 185 m ² | 3+1 | tamamlanmış daire | 620.000 TL | (3.351 TL/m ²) |
| 217 m ² | 2+1 | tamamlanmış daire | 750.000 TL | (3.456 TL/m ²) |

EVORA PARK SAMANDIRA

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

| | | | |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------------------|
| 37,11 m ² | Stüdyo daireler | 140.500 TL – 157.800 TL | (3.786 – 4.352 TL/m ²) |
| 60,75 m ² | 1+1 daireler | 232.100 TL – 242.100 TL | (3.820 – 3.985 TL/m ²) |
| 92,80 m ² - 95,46 m ² | 2+1 daireler | tamamı satılmıştır. | |
| 121,67 m ² | 3+1 daireler | tamamı satılmıştır. | |

Projede 2.el satışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

| | | | | |
|--------------------|-----|-------------------|------------|----------------------------|
| 38 m ² | 1+0 | tamamlanmış daire | 146.000 TL | (3.842 TL/m ²) |
| 60 m ² | 1+1 | tamamlanmış daire | 203.000 TL | (3.383 TL/m ²) |
| 98 m ² | 2+1 | tamamlanmış daire | 410.000 TL | (4.183 TL/m ²) |
| 122 m ² | 3+1 | tamamlanmış daire | 450.000 TL | (3.688 TL/m ²) |

SİNPAŞ EGE BOYU SATIŞ OFİSİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış ofisi ile ilgili yapılan görüşmede ön satış fiyatları aşağıdaki alınmıştır:

| | | | | |
|----------------|-----------------------|------------------------|------------|----------------------------|
| B Blok 4.kat | 51,08 m ² | 1+0 daire Natamam | 221.064 TL | (4.328 TL/m ²) |
| E Blok 4.kat | 51,94 m ² | 1+0 daire Natamam | 222.496 TL | (4.283 TL/m ²) |
| E Blok 11.kat | 52,50 m ² | 1+0 daire Natamam | 217.405 TL | (4.141 TL/m ²) |
| F Blok 11.kat | 42,18 m ² | 1+0 daire Natamam | 176.812 TL | (4.192 TL/m ²) |
| G Blok 10.kat | 51,00 m ² | 1+0 daire Natamam | 207.193 TL | (4.063 TL/m ²) |
| G Blok 11.kat | 51,00 m ² | 1+0 daire Natamam | 235.227 TL | (4.612 TL/m ²) |
| G Blok 10.kat | 78,07 m ² | 1+1 daire Natamam | 310.627 TL | (3.979 TL/m ²) |
| G Blok 11.kat | 78,00 m ² | 1+1 daire Natamam | 319.346 TL | (4.094 TL/m ²) |
| G Blok 10.kat | 78,07 m ² | 1+1 daire Dekorasyonlu | 349.301 TL | (4.474 TL/m ²) |
| F Blok 11.kat | 117,00 m ² | 2+1 daire Natamam | 474.713 TL | (4.057 TL/m ²) |
| G Blok 10.kat | 125,11 m ² | 2+1 daire Natamam | 501.791 TL | (4.011 TL/m ²) |
| G Blok 11.kat | 125,11 m ² | 2+1 daire Natamam | 498.887 TL | (3.988 TL/m ²) |
| M Blok 1.kat | 154,00 m ² | 3+1 daire Natamam | 587.885 TL | (3.817 TL/m ²) |
| A Blok 9.kat | 132,00 m ² | 3+1 daire Natamam | 527.139 TL | (3.993 TL/m ²) |
| G Blok 1.kat | 153,80 m ² | 3+1 daire Natamam | 605.166 TL | (3.935 TL/m ²) |
| S Blok Z+1.kat | 133,98 m ² | 3+1 villa Natamam | 678.532 TL | (5.064 TL/m ²) |

SİNPAŞ AQUACITY 2010

Tamamlanan projede Kentsel 2.El Ofisi'nden aşağıdaki bilgiler alınmıştır.

| | | | | |
|-----------|--------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Zemin kat | 166 m ² | 2+1 daire Natamam | 490.000 TL-510.000 TL | (3.012 TL/m ²) |
| 5. kat | 114 m ² | 2+1 daire Natamam | 380.000 TL-400.000 TL | (3.421 TL/m ²) |
| 1. kat | 159 m ² | 3+1 daire Dekorasyonlu | 600.000 TL | (3.773 TL/m ²) |
| 2. kat | 108 m ² | 2+1 daire Natamam | 340.000 TL-350.000 TL | (3.194 TL/m ²) |
| Zemin kat | 81 m ² | 1+1 daire Natamam | 250.000 TL-270.000 TL | (3.210 TL/m ²) |
| 4. kat | 56 m ² | 1+1 daire Natamam | 230.000 TL-240.000 TL | (4.196 TL/m ²) |

Projede şahıslardan 2.el satışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

| | | | | |
|--------|--------------------|-----------------------|------------|----------------------------|
| 7.kat | 70 m ² | 1+1 tamamlanmış daire | 310.000 TL | (4.429 TL/m ²) |
| 7.kat | 108 m ² | 2+1 tamamlanmış daire | 380.000 TL | (3.519 TL/m ²) |
| 10.kat | 103 m ² | 2+1 tamamlanmış daire | 370.000 TL | (3.592 TL/m ²) |
| 10.kat | 135 m ² | 2+1 tamamlanmış daire | 395.000 TL | (2.926 TL/m ²) |
| 10.kat | 216 m ² | 4+1 tamamlanmış daire | 735.000 TL | (3.403 TL/m ²) |
| 1.kat | 105 m ² | 2+1 tamamlanmış daire | 380.000 TL | (3.619 TL/m ²) |
| 2.kat | 70 m ² | 1+1 tamamlanmış daire | 270.000 TL | (3.857 TL/m ²) |
| 7.kat | 70 m ² | 1+1 tamamlanmış daire | 310.000 TL | (4.429 TL/m ²) |
| 6.kat | 98 m ² | 2+1 tamamlanmış daire | 360.000 TL | (3.673 TL/m ²) |
| 2.kat | 108 m ² | 2+1 tamamlanmış daire | 450.000 TL | (4.167 TL/m ²) |

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ PROJESİ

İstanbul Sancaktepe'de hayata geçirilen Sinpaş Köyceğiz Evleri, 38 bin metrekare arazi alanı üzerinde 5 ile 11 katlı 13 blok şeklinde tasarlanmıştır. 1+1'den 4+1'e kadar konut

seçeneklerinden meydana gelen projede toplam 160 konut bulunmaktadır. Organik bir pazarın kurulacağı projede daire sahipleri için yüzme havuzu, fitness center, sauna, buhar odası, yürüyüş yolları, kapalı otopark, spor alanları gibi sosyal donatıları sunuyor. Satış ofisinden alınan lansman öncesi satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| 1+1 daireler | 310.000 TL – 366.000 TL |
| 2+1 daireler (büyük tip) | 625.000 TL – 636.000 TL |
| 3+1 daireler | 639.000 TL – 869.000 TL |
| 3+1 daireler (büyük tip) | 822.000 TL – 1.260.000 TL |
| 4+1 daireler | 885.000 TL – 1.000.000 TL |

YAKIN CEVREDEKİ ARSA EMSALLERİ

REALTY WORLD ÖZLEM AKSU GAYRİMENKUL : 0532 561 97 26

Taşınmazın bulunduğu bölgede Ana caddeye 2.parsel konumunda emsal 1,65 Rings İstanbul projesine yakın konumda Konut+Ticaret imarlı toplam alanı 3.260 m² olduğu beyan edilen arsanın 3.250.000.-USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (997.-USD/m²)

Taşınmazın bulunduğu bölgede Ana caddeye 3.parsel konumunda emsal 1,65 Rings İstanbul projesine yakın konumda Konut+Ticaret imarlı toplam alanı 2.235 m² olduğu beyan edilen arsanın 2.200.000.-USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (984.-USD/m²)

Taşınmazın bulunduğu bölgede Ana caddeye 2.parsel konumunda emsal 1,65 Rings İstanbul projesine yakın konumda Konut+Ticaret imarlı toplam alanı 5.500 m² olduğu beyan edilen arsanın 5.500.000.-USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.000.-USD/m²)

GÜVERCİN EMLAK : 0532 261 95 45 – 0262 658 84 94

Taşınmazın bulunduğu bölgede Malkoçoğlu Caddesi üzerinde hmax:4 kat, KAKS 1:00 TAKS 0,40 yapılaşma şartlarında konut imarlı ve toplam alanı 380 m² olduğu beyan edilen arsanın 680.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.789-TL/m²)

TURYAP SANCAKTEPE TEMS. : 0534 402 41 42 – 0216 561 88 68

Taşınmaza 100 metre mesafede 4 kat imarlı toplam alanı 210 m² olduğu beyan edilen konut imarlı arsanın 265.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.262-TL/m²)

YÜCEL YAPI GAYRİMENKUL : 0530 323 91 89 – 0216 561 08 08

Taşınmazın bulunduğu bölgede Malkoçoğlu Caddesi üzerinde, 1016 m² olduğu beyan edilen konut imarlı arsanın 1.250.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.230-TL/m²)

KONAK GAYRİMENKUL : 0533 211 02 44 – 0537 706 69 00

Taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın mevkide 5 dairelik imarı ve toplam alanı 192 m² olduğu beyan edilen arsanın 220.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.146-TL/m²)

BİG HOUSE GAYRİMENKUL : 0532 394 85 63 – 0216 642 12 04

Taşınmaza yakın konumda köşe parselde toplam 6 daire imara uygun, 230 m² olduğu beyan edilen arsanın 285.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.239-TL/m²)

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen proje henüz tamamlanmamış ve projede yaşam başlamamıştır. Parsel üzerinde geliştirilen proje tamamlandığında kira geliri elde edebilecektir.

Kiralık emsal arsalar ise üzerinde nitelikli konut projesi geliştirilmiş ve tüm yasal izinleri alınmış olan değerlendirme konusu taşınmaz için emsal niteliği taşımamaktadır. Bu nedenle Kira Değeri Analizi yapılmamış ve kiralamalara ilişkin veriler kullanılmamıştır.

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen proje için değerlendirme tarihi itibarı ile inşaat mobilizasyon çalışması başlamış (işçi yatakhaneleri, şantiye binaları, kısmi hafriyat çalışmaları) ve Sosyal Tesis Bloğu inşaa edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis bloğunun bir süre satış ofisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir. Sürecin bu aşamasında Maliyet Yöntemi ile sigorta değerinin hesaplanması yanıltıcı olacağından, taşınmazın sigorta değeri hesaplanmamıştır.

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri raporun sonunda ekte (EK-2) sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu 9006 ada 3 parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı yoktur.

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122.622.03 942038-15418 sayılı imar durum yazısına (EK-3) göre, söz konusu parsel, 15.02.2010 t.t.'li, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nın 13.04.2013 tasdik tarihli tadilatında TAKS=0,50, KAKS=1,65, Hmax=6 kat (18,50m) yapılaşma şartları ile "T+K4 Ticaret ve Konut Alanı" imar lejantında kalmakta olup herhangi bir terki bulunmamaktadır.

Sancaktepe Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemeye göre parsel üzerinde geliştirilen proje için gerekli yasal izinlerin alındığı, mimari projesinin onaylanarak yapı ruhsatının verildiği görülmüştür.

Parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak yasal süreç normal seyrinde devam etmekte olup, Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşaat başlanması ve 5 yıl içinde de inşaatın tamamlanması gerekmektedir.

4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin yasal izinler alınmış olup, bu nedenle raporumuzda hem geliştirilmiş projenin net bugünkü değeri hem de taşınmazın boş arazi değeri ayrı ayrı takdir edilmiştir. Projenin net bugünkü değeri; İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile boş arazi değeri ise, emsal karşılaştırma yöntemi ve 2. olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile hesaplanmış, bulunan sonuçlar arasında yapılan uyumlaştırma ile sonuçlar nihai olarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 9006 ada 3 parselin Boş Arazi Değeri | : 76.785.000 TL – 33.013.027 USD |
| 9006 ada 3 parsel Proje Değeri | : 150.030.000 TL – 64.504.063 USD |

Parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olması nedeniyle taşınmazın “Proje” değeri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşüdeyiz.

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazın mer’i imar durumuna göre yapılaşma fonksiyonu ticaret + konut fonksiyonu olup bu imar durumuna göre parsel üzerinde proje geliştirilmiş ve geliştirilen projeye ilişkin olarak yasal izinler alınmıştır. Parsel üzerinde geliştirilen ticaret+konut projesinin İstanbul’un gelişme potansiyeli yüksek ve Aydos Ormanları’na komşu konumunda olan bir noktada yer alması ve çevresindeki nitelikli konut projeleri de göz önünde bulundurulduğunda en etkin ve en verimli kullanım seçeneği olabileceği kanısındayız.

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tam hisseye sahip olup, mülkiyet durumunda müşterek ya da bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

Parsel üzerinde geliştirilen proje için yapı ruhsatı alınmış ancak değerlendirme tarihi itibarı ile kat irtifakı kurulmamıştır. Bu nedenle; ana gayrimenkul niteliğindeki taşınmazın tamamına göre değer takdiri yapılmış, toplam değerde herhangi bir bağımsız bölüm paylaşımına gidilmemiştir.

4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Taşınmazın boş arsa değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemle bulunan sonuçlar arasında uyumlaştırma yapılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

| Ada/Parsel | Değerleme Yöntemi | Boş Arsa Değeri (USD) | Boş Arsa Değeri (TL) |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 9006 / 3 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 33.413.590 | 77.716.668 |
| 9006 / 3 | İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi | 32.610.601 | 75.848.997 |
| Uyumlaştırılmış Değer | | 33.013.027 | 76.785.000 |

Taşınmazın proje değerinin tespitinde İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır.

| Ada/Parsel | Değerleme Yöntemi | Proje Değeri (USD) | Proje Değeri (TL) |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 9006 / 3 | İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi | 64.504.236 | 150.030.403 |
| Uyumlaştırılmış Değer | | 64.504.063 | 150.030.000 |

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri raporun sonunda ekte (EK-2) sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu 9006 ada 3 parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı yoktur.

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122.622.03 942038-15418 sayılı imar durum yazısına (EK-3) göre, söz konusu parsel, 15.02.2010 t.t.'li, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nın 13.04.2013 tasdik tarihli tadilatında TAKS=0,50, KAKS=1,65, Hmax=6 kat (18,50m) yapılaşma şartları ile "T+K4 Ticaret ve Konut Alanı" imar lejantında kalmakta olup herhangi bir terki bulunmamaktadır.

Sancaktepe Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemeye göre parsel üzerinde geliştirilen proje için gerekli yasal izinlerin alındığı, mimari projesinin onaylanarak yapı ruhsatının verildiği görülmüştür.

Parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak yasal süreç normal seyrinde devam etmekte olup, Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşaat başlanması ve 5 yıl içinde de inşaatın tamamlanması gerekmektedir.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamıştır.

Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemelerinde taşınmaz için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır. Parsel üzerinde geliştirilen proje onaylanmış, yapı ruhsatı alınmış ve mevzuat uyarınca gerekli tüm izinler tamamlanmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile inşaat mobilizasyon çalışması başlamış (işçi yatakhaneleri, şantiye binaları, kısmi hafriyat çalışmaları) ve Sosyal Tesis Bloğu inşaa edilmiştir. Ayrıca sosyal tesis bloğunun bir süre satış ofisi olarak kullanılacağı öğrenilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkulün tapu niteliği "Arsa" olup mevcut hali ile de üzerinde geliştirilmiş projeye ilişkin inşaat çalışmaları başlamış arsa niteliğindedir ve tapu niteliği ile uyumludur.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve

kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olması nedeniyle taşınmazın “Proje” değeri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşünderiz.

5.5 Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimizce geçmiş dönemde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın tapu kayıtlarında devir ve tasarruf hakkını kısıtlayıcı yahut GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir kayıt yer almamaktadır. Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gerek proje aşamasında gerekse üzerindeki yasal izinleri alınmış proje tamamlandığında ”SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir. Taşınmazın boş arsa değeri “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılarak belirlenmiş, her iki yöntemle bulunan sonuçların birbirini desteklediği görülmüş ve uyumlaştırma yapılarak nihai değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın proje değeri ise “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” ile takdir edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkulün tapu niteliği “Arsa” olup mevcut hali ile de üzerinde geliştirilmiş projeye ilişkin inşaat çalışmaları başlamış arsa niteliğindedir ve tapu niteliği ile uyumludur.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olması nedeniyle taşınmazın “Proje” değeri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşünderiz.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Sinpaş GYO A.Ş.'nin 01.12.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 parsel sayılı, 50.100,00 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana taşınmazın 29.12.2014 tarihi itibari ile değerinin;

Projenin Mevcut Hali İle (Arsa) Değeri (KDV HARİCİ);

76.785.000.-TL Yetmişaltımilyonyediyüzseksenbeşbin TL
33.013.027.-USD Otuzüçmilyononüçbinyirmiyedi USD
27.086.567.-EURO Yirmiyedimilyonseksenaltıbinbeşyüzaltmışyedi EURO

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (KDV HARİCİ);

150.030.000.-TL Yüzellimilyonotuzbin TL
64.504.063.-USD Altmışdörtmilyonbeşyüzdörtbinaltmışüç USD
52.924.369.-EURO Elliikimilyondokuzyüzyirmidörtbinüçyüzaltmışdokuz EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 26.12.2014 satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,3259.-TL, 1.-Euro: 2,8348.- TL olarak alınmıştır.)

Görkem ERKAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401087



Engin AKKOÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400244



- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.