

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE YER ALAN
PARSELLER İÇİN ARSA SAHİPLERİ İLE YAPILMIŞ OLAN
03.07.2015 TARİHLİ "DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ
SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİ"NDEN KAYNAKLANAN

HAKLARIN 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-1810005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ' NDE YER ALAN AŞAĞIDAKİ PARSELLERDE SİNPAŞ GYO A.Ş.' NE AİT GAYİRMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KEMALPAŞA MAHALLESİ LONDRA ASFALTI ÜZERİ 13222-13223-13224 PARSELLER KÜÇÜKÇEKMECE-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

03.07.2015 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı
- Ek 4 - İnşaat Sözleşmesi**
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**
- Ek 6 - Ticaret Sicil Tescil Evrakı**
- Ek 7 - Tapu Belgesi**
- Ek 8 - Resmi Yazışmalar**

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 değerleme raporu Sinpaş GYO A.Ş.'nin İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan 3 adet parsel için arsa sahipleri ile yapılmış olan 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş GYO A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Sinpaş GYO A.Ş.'nin İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan 3 adet parsel için arsa sahipleri ile yapılmış olan 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için işbu rapor SNP-1810005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ 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 taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan raporlar aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNPY-1704007-REV.		
Rapor Tarihi	16.11.2017		
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ' NDE YER ALAN 7 ADET PARSEL' İN SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş.' NE AİT GAYİRMENKULE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	130.150.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU KAYITLARI	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KÜÇÜKÇEMECE
Bucağı	:
Mahallesi	: SAFRA
Köyü	:
Mevkii	: ÇEKMECE YOLU
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ AŞAĞIDAKİ TABLODA BELİRTİLMİŞTİR.	

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE ORANI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
13222	ARSA BAHÇELİ İKİ FABRİKA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA	18.584,32	1 / 1	16.07.2018	25922	292	29049	SANCAK HAVAYOLLARI A.Ş. 62025/2226976 SANCAK TÛL SANAYİ A.Ş. 4700571/11134880 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. 10252209/44539520 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. 14244527/44539520
13223	ARSA BAHÇELİ İKİ FABRİKA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA	2.217,30	1 / 1	16.07.2018	25922	292	29050	SANCAK HAVAYOLLARI A.Ş. 62025/2226976 SANCAK TÛL SANAYİ A.Ş. 4700571/11134880 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. 10252209/44539520 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. 14244527/44539520
13224	ARSA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA	8.705,73	1 / 1	12.07.2018	25578	292	29043	SANCAK TÛL SANAYİ A.Ş. 2611719/5803820 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. 83549/791430 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. 140695/316572

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.11.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

13222 Parsel Üzerinde;

Bu parsel üzerinde bulunan fabrika binasının 3283 parsele 93,50 m² tecavüzlüdür.(31.03.1970 - 2563)

Bu parsel üzerindeki fabrikaların 1063 parsele 5.00 m² ve 1061 parsele 28 m² tecavüzlüdür.(05.03.1964- 427)

1061 parsel üzerindeki fabrika ve müştemilatı bu parsele 165 m² tecavüzlüdür.(31.12.1984 - 7299)

1062 parsel üzerindeki fabrika binasının bu parsele 5,00 m² tecavüzlüdür.(05.03.1964 - 427)

6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2018 - 14083/14099/14119/14145/14155)

Alatı Sabite 03.04.1970 tarih, 2755 yevmiye (Liste İçin Dosyasına Müracaat)

Alatı Sabite 15.04.1970 tarih, 3179 yevmiye (Liste İçin Dosyasına Müracaat)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 10252209/44539520 hissesi üzerinde;

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 10.07.2015 tarih, 24554 yevmiye ile 450.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 14244527/44539520 hissesi üzerinde;

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 31.07.2015 tarih, 26691 yevmiye ile 550.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.(Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde)

13223 Parsel Üzerinde;

Bu parsel üzerinde bulunan fabrika binasının 3283 parsele 93,50 m² tecavüzlüdür.(31.03.1970 - 2563)

Bu parsel üzerindeki fabrikaların 1063 parsele 5.00 m² ve 1061 parsele 28 m² tecavüzlüdür.(05.03.1964- 427)

1061 parsel üzerindeki fabrika ve müştemilatı bu parsele 165 m² tecavüzlüdür.(31.12.1984 - 7299)

1062 parsel üzerindeki fabrika binasının bu parsele 5,00 m² tecavüzlüdür.(05.03.1964 - 427)

6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2018 - 14083/14099/14119/14145/14155)

Alatı Sabite 03.04.1970 tarih, 2755 yevmiye (Liste İçin Dosyasına Müracaat)

Alatı Sabite 15.04.1970 tarih, 3179 yevmiye (Liste İçin Dosyasına Müracaat)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 10252209/44539520 hissesi üzerinde;

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 10.07.2015 tarih, 24554 yevmiye ile 450.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 14244527/44539520 hissesi üzerinde;

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 31.07.2015 tarih, 26691 yevmiye ile 550.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

13224 Parsel Üzerinde;

6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2018 - 14083/14145/14155)

Bu parsel üzerinde bulunan fabrika binasının 3283 parsele 93,50 m² tecavüzlüdür.(31.03.1970 - 2563)

Alatı Sabite 03.04.1970 tarih, 2755 yevmiye (Liste İçin Dosyasına Müracaat)

Alatı Sabite 15.04.1970 tarih, 3179 yevmiye (Liste İçin Dosyasına Müracaat)

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 83549/791430 hissesi üzerinde;

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 10.07.2015 tarih, 24554 yevmiye ile 450.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 140695/316572 hissesi üzerinde;

Sancak Tül Sanayi A.Ş. lehine, 31.07.2015 tarih, 26691 yevmiye ile 550.000.-TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet değişiklikleri tapu suretlerinden ve kayıtlarından edinilmiştir. Ayrıca Küçükçekmece Belediyesi'nin 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararına ilişkin 1062, 1063, 1064, 3834, 3835, 1094, 13176 sayılı parsellerin tevhid, ifrazı, yola terkleri ve tescilleri gerçekleştirilmiş durumdadır. Bu durumda 1094 parselin (A) ile işaretli kısmının bedelsiz olarak yola terkedilmesine ve parsel kalanının (B) ve (C) parsel olarak ifrazına, 3834 parselin (D) ve (E) ile işaretli kısmının bedelsiz olarak yola terkedilmesine ve parsel kalanının (F), (G) ve (H) parsel olarak ifrazına, 3835 parselin (I) ile işaretli kısmının bedelsiz olarak yola terkedilmesine ve parsel kalanının (J) ve (K) parsel olarak ifrazına, 1062 parselin (N) ile işaretli kısmının bedelsiz olarak yola terkine, 1063 parselin (M) ile işaretli kısmının bedelsiz olarak yola terkine, 1064 parselin (L) ile işaretli kısmının bedelsiz olarak yola terkine, 1062, 1063, 1064 parsel kalanları ile 13176 parsel ve (C), (H), (K) parsellerin tevhidinden O parsel olmasına, O parselin ifrazen (P) ve (R) parsellere ayrılarak parsel malikleri adına tesciline, **(B), (F), (G) ve (J) parsellerin tevhidten (S) parsel olmasına ve oluşan parselin Spor alanı olarak Küçükçekmece Belediyesi adına bedelsiz tescil edilmesine karar verilmiştir.**

T.C
KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi : 17/05/2018
Karar Konusu : İfraz
Karar No : 2018/681

Beşkan : Mustafa KUZUOĞLU
Üyeler : Ferhat YILMAZ
Ömer ÇAKIRIL

BELEDİYE ENCÜMENİ
Başkan ÖZLEYEN
İlhan AYDIN

Errol DEMİR
Seynep KOC

KONU : Sefaköy 22 pafta 1062, 1063, 1064, 3834, 3835, 1094, 13176 parsellerin tevhid, ifrazı, yola terk, tescili ve plan notlarının 1.47 maddesine göre karar alınması.

TEKLİF : Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün konu ile ilgili 15.05.2018 tarih ve 10355790-750-E.20230 sayılı yazılarına ekli işlem dosyasının incelenmesinde;

Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy, 22 pafta, 1062, 1063, 1064, 3834, 3835, 1094, 13176 parsel sayılı yerler 1/1000 ölçekli 22.06.2005 tarihli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planında ayrıntı nizam, Prestij Hizmet alanı ve Spor Tesis alanı sahalılarında kaldığı,

Mer'i plan hükümlerine göre plan notu yönetmelik şartlarında yola terk, tevhit ve ifraz işlemi yapılabileceği,

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.04.2018 tarih ve 15211 sayılı yazısı ve 2018/13474 sayılı imar durum belgesinde söz konusu parselin 04.04.1990 günlü Resmî Gazetede yayınlanan Kıyı Kanununa ilişkin Kıyı Yönetmeliği hükümleri ve İstanbul 1 Numaralı KVKBK M ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kararlarına istinaden hazırlanan SİT alanları planlarının kapsamı dışında kaldığı belirtildiği,

10.05.2018 Tarih ve 16703 sayılı dilekçe ekinde hazırlanan folyede tevhit, bedelsiz yola terk, ifraz ve spor alanı olarak Belediyemiz adına bedelsiz tescil işlemi talep edildiği,

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.05.2018 tarih, 19688 sayılı yazısından 3835 nolu parsel, 09.05.2018 tarih, 19673 sayılı yazısından 3834 nolu parsel, 09.05.2018 tarih, 19681 sayılı yazısından 1094 nolu parsel, 09.05.2018 tarih, 19519 sayılı yazısından 1062 nolu parsel ve 07.05.2018 tarih, 18405 sayılı yazısından 1064 nolu parsel üzerindeki yapıların yıkılacağı anlaşıldığı,

Talep 3194 Sayılı İmar Kanununun ve mer'i plan hükümlerine göre incelenmiş olup, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.04.2018 tarih ve 15211 sayılı yazısında; (S) parselin kamu adına bedelsiz terk edilmesi şartı ile uygun bulunduğu belirtilmiş olup;

Durum krokisinde gösterildiği gibi Küçükçekmece, Sefaköy, 22 pafta, 1094 nolu parselin (A) ile işaretli kısmının bedelsiz olarak yola terk edilmesine ve parsel kalanının (B) ve (C) parsel olarak ifrazına, 3834 parselin (D) ve (E) ile işaretli kısmının bedelsiz yola terkine, parsel kalanının (F), (G), (H) parsel olarak ifrazına, 3835 parselin (I) ile işaretli kısmının bedelsiz olarak yola terk edilmesine, parsel kalanının (J) ve (K) olarak ifrazına, 1062 parselin (N) ile işaretli kısmının bedelsiz yola terkine, 1063 parselin (M) ile işaretli kısmının bedelsiz yola terkine, 1064 parselin (L) ile işaretli kısmının yola terkine, 1062, 1063, 1064 parsel kalanları ile 13176 parsel ve (C), (H), (K) parsellerin tevhidten O parsel olmasına, O parselin ifrazen (P) ve (R) parsellere ayrılarak parsel malikleri adına tesciline, (B), (F), (G) ve (J) parsellerin tevhidten (S) parsel olmasına ve oluşan parselin Spor alanı olarak Belediyemiz adına bedelsiz tescil

1 / 2

T.C
KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi : 17/05/2018
Karar Konusu : İfraz

Karar No : 2018/681

Başkan : Mustafa KUZUGÖDEN
Üyeler : Feriye YILDIZ
Ömer ÇAKIRIL

BELEDİYE ENCÜMENİ
Nesrin ÖZLEYEN
İlhan AYDIN

Erol DEMİR
Zeynep KOÇ

edilmesine, İmar Kanununun 15.,16.Maddeleri ve ilgili plan notlarının 1,47 maddesine göre Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce uygun görüldüğü,

Küçükçekmece, Sefaköy, 22 pafta, 1062, 1063, 1064, 3834, 3835, 1094, 13176 parsellerde ifraz, yola terk, tevhid ve tescil işlemleri hususunda karar alınması Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 15.05.2018 tarih ve E.20230 sayılı yazılarından anlaşılmıştır. .

KARAR : Teklifin kabulüne, kararın gereği için eki dosyası ile birlikte Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne gönderilmesine, mevcudun oy birliğiyle Encümenin 17.05.2018 tarihli toplantısında karar verildi.

Mustafa KUZUGÖDEN
Encümen Başkanı

Feriye YILDIZ
Üye

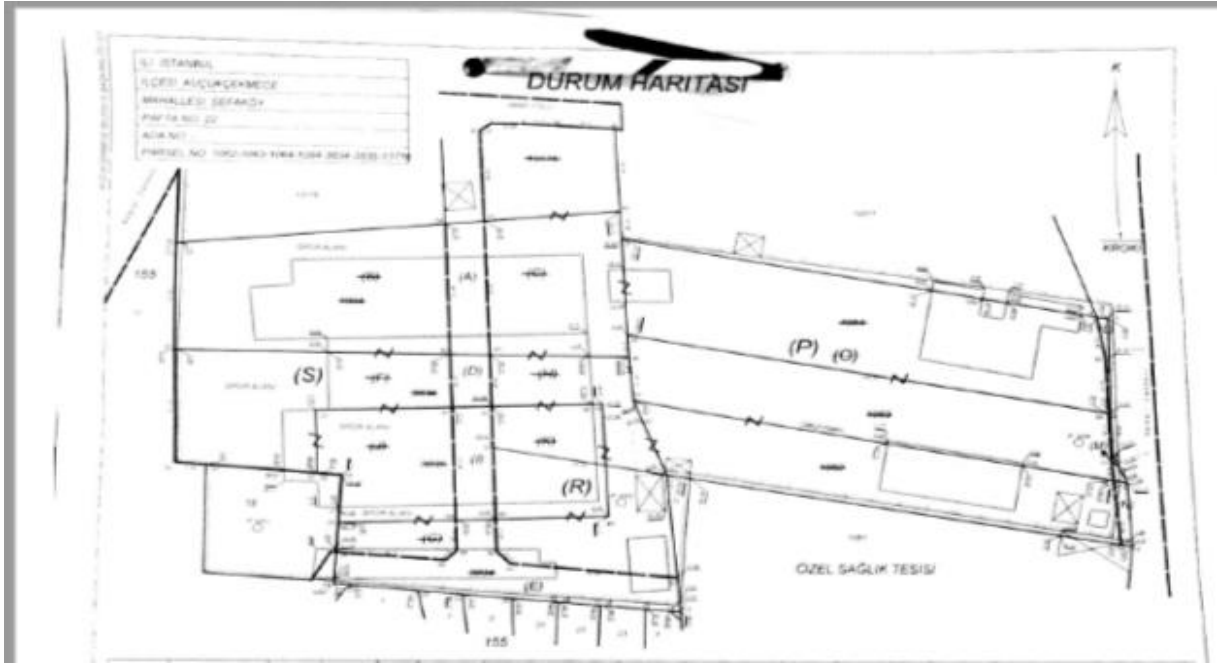
Nesrin ÖZLEYEN
Üye

Erol DEMİR
Üye

Zeynep KOÇ
Mali Hizmetler Müdürü

İlhan AYDIN
Emlak ve İstimlak Müdürü

Ömer ÇAKIRIL
Yazı İşleri Müdürü



Tevhid, ifraz ve yola terkler sonucunda oluşan (P) isimli parsel 16.07.2018 tarihinde 25922 yevmiye ile 13222 no'lu parsel olarak, (R) isimli parsel 16.07.2018 tarihinde 25922 yevmiye ile 13223 no'lu parsel olarak, (S) isimli parsel 12.07.2018 tarihinde 25578 yevmiye ile 13224 no'lu parsel olarak tapu kütüğüne tescil olmuşlardır. 13222 parsel malikleri mülkiyet listesinde hisse payları belirtildiği üzere Sancak Havayolları A.Ş., Sancak Tül Sanayi A.Ş., Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak, 13223 parsel malikleri mülkiyet listesinde hisse payları belirtildiği üzere Sancak Havayolları A.Ş., Sancak Tül Sanayi A.Ş., Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak, 13224 parsel malikleri mülkiyet listesinde hisse payları belirtildiği üzere Sancak Tül Sanayi A.Ş., Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmişlerdir. (**Küçükçekmece Belediyesi'nin 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararında (S) parselin - 13224 nolu parselin - spor alanı olarak bedelsiz Küçükçekmece Belediyesi adına tescil edilmesi karara bağlanmışken parsel mülkiyet listesinde hisse payları belirtildiği üzere Sancak Tül Sanayi A.Ş., Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup henüz belediye mülkiyetine geçmemiştir.**)

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

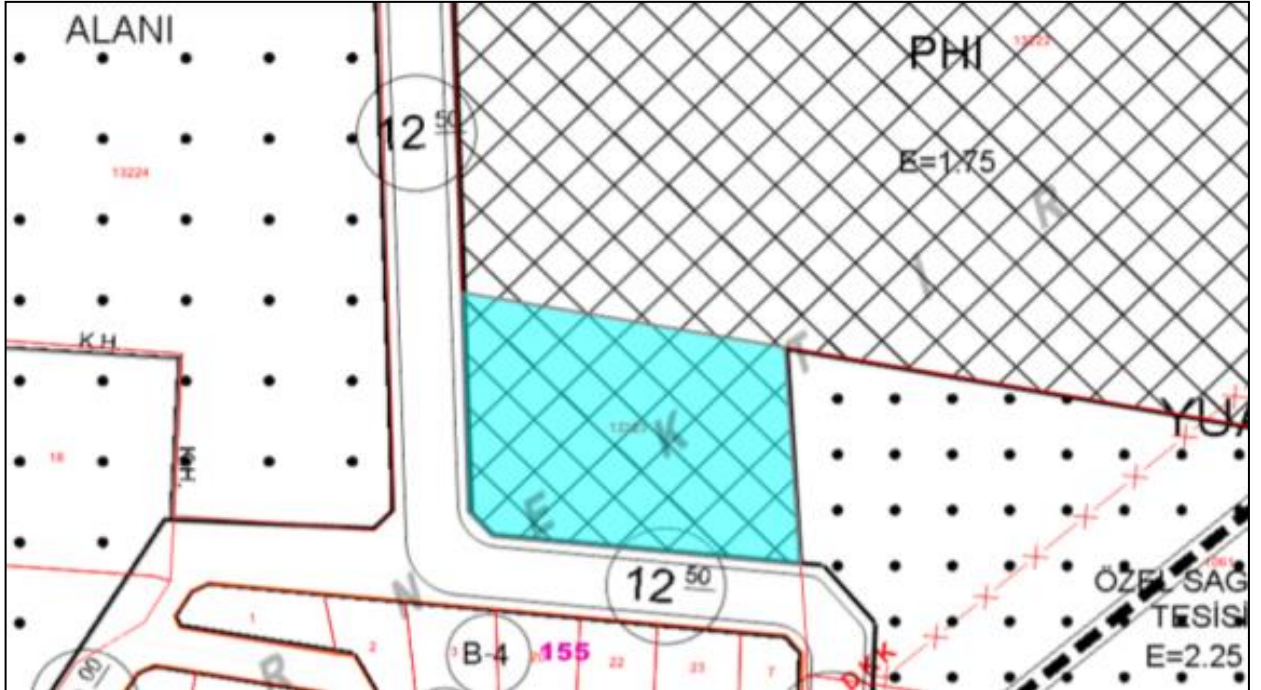
Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 24.12.2018 tarihinde alınmış olan imar durumuyazısına göre;

13222-13223 numaralı parseller 28.03.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planında, plan notlarının 3.7 maddesi, Emsal: 1.75 hükümlerine haiz PHİ (Prestij Hizmet İmalat) alanında kalmaktadır.

Bahse konu 13224 parsel, 28.03.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planında, plan notlarının 1.21 maddesi, Emsal: 1.75 hükümlerine haiz spor alanında kalmaktadır.

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 16.11.2018 tarihli ve 70587 sayılı yazısında; 13224 parselin plan gereği spor tesis alanına ayrılarak belediye adına tescil edilmesi gerekirken muvaffakat verilmemesi sebebiyle malikleri adına tescil edilmiştir. Spor alanında kalan 13224 parselin bedelsiz olarak terkin edilerek Belediye adına tescil edilmesi halinde 13222 ve 13223 parsellerde yapılmak istenen işlemlerin değerlendirilebilecektir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 16.03.2017 tarih, 78 nolu Komisyon Raporu'na göre Küçükçekmece Belediyesi Meclisi'nin İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Komisyonu'na vermiş olduğu, 22.06.2005 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına " 1.56. Plan bütününde Atatürk Havalimanı Mania Planı kısıtlaması nedeni ile emsal hakkını kullanamayan parsellerde maksimum TAKS=0.50 olarak uygulanabilir ve emsal dahilinde ticaret alanı olarak kullanılmak şartıyla birden fazla bodrum kat iskan edilebilir." plan notunun ilave edilmesine ilişkin hazırlanan "UİP - 1300,38" Plan işlem nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ilgili komisyonca dün detayları ile görüşülmüş olup teklif plan notunun iptal edilerek " Atatürk Havalimanı Mania Planı kısıtlaması nedeni ile emsal hakkını kullanamayan parsellerde maksimum TAKS=0.50 olarak uygulama yapılabilecek olup, PH ve PHİ Fonksiyonlarındaki alanlarda yapılacak yapıların tamamının ticari birimlerden oluşması koşulu ile (1.bodrum kat emsal harici olmak üzere) emsal dahilinde 1 den fazla bodrum kat iskan edilebilir." plan notunun düzenlenmesi şekliyle tadil edilmesi uygun komisyonca görülmüştür.





SEFAKÖY 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI (28.03.2018)

1.21. PHI, PH VE TİCARET ALANLARINDA; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK, TALEBİN BULUNDUĞU ALANDAKİ YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK VE AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMAK KOŞULU İLE ÖZEL OKUL, ÖZEL HASTANE, ÖZEL YURT, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI YAPILABİLİR.

1.22. PHI (PRESTİJ HİZMET VE İMALAT) ALANLARI; BU ALANLARDA İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, LOKANTA, RESTORANT, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, ULUSLARARASI ŞİRKETLER, MEDYA KURULUŞLARI, ÇEVREYİ KİRLETİCİ ÖZELLİĞİ OLMAYAN 3. SINIF İMALATHANELER, SHOW-ROOMLAR, HALI SAHALAR VE KATLI OTOPARKLAR YER ALABİLİR.

1.23. PH (PRESTİJ HİZMET) ALANLARINDA ULUSLARARASI ŞİRKETLER VE MEDYA YÖNETİM FONKSİYONLARI YER ALACAKTIR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE PHI FONKSİYONLARI DA UYGULANABİLİR

1.28. BU PLANDAN ÖNCE İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ VEYA İMAR KANUNU'NUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE RIZAEN TERK YAPILMIŞ PARSELLERDE BU PLANA GÖRE İLAVE TERKLER ÇIKMASI VE TOPLAM TERK MİKTARININ %40'I AŞMASI HALİNDE EMSAL HESABI PARSELİN KADASTRAL ALANININ %60'I ÜZERİNDEN YAPILIR. BU HÜKÜM BU PLANA GÖRE TERKİ %40'I AŞAN PARSELLERDE DE TERKLERİN RIZAEN YAPILMASI KOŞULU İLE UYGULANIR. 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMIŞ ALANLARDA UYGULAMA SONRASINDA KAMULAŞTIRMAYA KONU OLAN DOP VE KOP ALANLARININ KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMESİ KOŞULU İLE %40'I AŞAN KISIMLARI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLEREK UYGULAMA YAPILIR.

1.46. -PH, PHI VE TİCARET ALANLARINDA (ÜST KATLARIN DA TİCARET OLMASI ŞARTI İLE) TABAN ALANININ 1.000 M² 'DEN BÜYÜK OLMASI HALİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 10.00 M., YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5.00 M OLUP, BU TÜR YERLERDE ÖN BAHÇE MESAFELERİNDE İMAR İSTİKAMETİNİN 5.00 M. GERİSİNDE VE TABİİ ZEMİNİN 0.50 M. ALTINDA KALMAK ŞARTI İLE BODRUM KATLAR TESİS EDİLEBİLİR.

-PH, PHI VE TİCARET ALANLARINDA (ÜST KATLARIN DA TİCARET OLMASI ŞARTI İLE) TABAN ALANININ 1.000 M² 'DEN KÜÇÜK OLMASI HALİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 M., YAN BAHÇE MESAFESİ 4.00 M. VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00 M. OLARAK UYGULANACAKTIR.

-PH, PHI VE TİCARET ALANLARINDA (ÜST KATLARIN DA TİCARET OLMASI ŞARTI İLE) PARSELLERDE BİNA CEPHELERİNİN 13.00 M. VEYA BİNA DERİNLİĞİNİN 7.00 M.'NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE; BAHÇE MESAFELERİ PLAN NOTLARININ 1.29. MADDESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. YAPILAŞMIŞ PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA TEŞEKKÜLE GÖRE AYRIK, İKİZ, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM YAPI BELEDİYESİNCE VERİLİR. -PH, PHI VE TİCARET ALANLARINDA, PLAN BÜTÜNÜNDE 500 M² 'YE KADAR OLAN PARSELLERDE TALEP EDİLMESİ HALİNDE B-3 YAPILAŞMA DÜZENİ UYGULANACAK OLUP, BAHÇE MESAFELERİ PLAN NOTLARININ 1.29. MADDESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

3.7. PHI ALANLARI;

BİNA İRTİFALARI, PARSEL BAZINDA YAPILACAK AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER VE HAVA MANİA LİMİTLERİ DOĞRUTUSUNDA BELİRLENECEK YÜKSEKLİKLERİ AŞAMAZ.

-EMSAL = 1.75


-BAHÇE MESAFELERİ 1.46. MADDEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

-YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA;

MİN. PARSEL CEPHESİ= 25.00 M.

MİN. PARSEL DERİNLİĞİ= 30.00 M.

MİN. PARSEL ALANI= 1000 M² 'DİR.

	<p>T.C İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ KOMİSYON RAPORLARI</p>	<p>Rapor No: 78 Tarih: 16.03.2017 Dosya No: 2016/2324</p>
	<p>KENTSEL YENİLEME-İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU MÜŞTEREK RAPORU</p>	
<p>KONUNUN ÖZÜ: Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy Bölgesinde plan notu değişikliğine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi.</p> <p>KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğünün 12 / 12 /2016 gün ve 2016/13319-10489 sayılı yazısında;</p> <p>İlgi :a)17.10.2016 tarihli, 697-979553-33556 sayılı Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın yazısı eki 09.09.2016 tarih 98 sayılı Küçükçekmece Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları. b)Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın, 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı genelgesi ve 20.08.2004 tarih, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.</p> <p>TALEP: Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy Bölgesine ilişkin 22.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarına "1.56.Plan bütününde, Atatürk Havalimanı Mania Planı kısıtlaması nedeniyle emsal hakkını kullanamayan parsellerde maksimum TAKS=0.50 olarak uygulanabilir ve emsal dahilinde ticaret alanı olarak kullanılmak şartıyla birden fazla bodrum kat iskan edilebilir."plan notunun ilave edilmesine ilişkin hazırlanan "UİP-1300,38" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 09.09.2016 tarih 98 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun görülerek gereği için Başkanlığımıza iletilmiştir.</p> <p>PLANLARDAKİ DURUM: Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile plan notlarında değişiklik yapılmak istenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 22.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Küçükçekmece Sefaköy Uygulama İmar Planı olup, bölgede yürürlükte 18.08.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sefaköy Nazım İmar Planı bulunmaktadır.</p> <p>İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: İlgi (a) yazı eki plan tadili teklifine ilişkin tarafımıza herhangi bir kurum görüşü iletilmemiştir.</p> <p>İLÇE MECLİS KARARI: Küçükçekmece Belediye Meclisi'nin 09.09.2016 tarih 98 sayılı kararında; "Sefaköy Merkez Bölgesine ait meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği incelenmiş olup, söz konusu plan notu değişikliği teklifi komisyonumuzca uygun görülmüştür."şeklindeki ilçe imar komisyon kararı oy birliğiyle kabul edilmiştir.</p> <p>DEĞERLENDİRME ve SONUÇ: Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan "UİP-1300,38" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 09.09.2016 tarih 98 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun görülerek gereği için Başkanlığımıza iletilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile 22.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sefaköy Uygulama İmar Planının plan notu paftasına "1.56.Plan bütününde, Atatürk Havalimanı Mania Planı kısıtlaması nedeniyle emsal hakkını kullanamayan parsellerde maksimum TAKS=0.50 olarak uygulanabilir ve emsal dahilinde ticaret alanı olarak kullanılmak şartıyla birden fazla bodrum kat iskan edilebilir."şeklinde plan notu eklendiği, söz konusu teklife ilişkin kurum ve kuruluş görüşlerinin olmadığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile eklenen plan notunun birinci kısmının Havamania Planının yükseklik sınırlaması nedeniyle kullanılmayan inşaat alanlarının bina oturumlarında maksimumTAKS=0.50 oranına kadar büyüme sağlanarak maksimum oranda kullanılmasına yönelik olduğundan teklifin uygulamada bölgenin yatayda yapılaşmasını arttıracığı, teklifin bölge planı bütününde yapı yapılabilen bütün fonksiyonları içerdiği, meri plan kararları ile bölge için belirlenen</p>		

yapılaşmanın yatayda kullanılmasına yönelik olan birinci kısmın bölge planı kararları ile belirlene yapılaşma değerlerini etkilemeyeceği, ancak teklif plan notunun ikinci kısmı ile bodrum katlara ilişkin "ticaret alanı olarak kullanılmak kaydıyla birden fazla bodrum katın iskan edilebileceğine" yapılan düzenlemenin ticaret amaçlı kullanımının fonksiyon ayrımı olmaksızın bütün fonksiyonlarda yapılabileceği gibi planlı alanlar tip imar yönetmeliğine aykırı olarak da iskan edilebilen bodrum sayısının artırılabilceği, dolayısıyla teklifin genel olarak bölgenin yapılanma karakteristiğini ne kadar etkileyeceğinin öngörülemediği, teklif plan notunun kesinlik içermeyip insiyatif kullanmaya yönelik düzenlendiği ve hareketli nüfus ve trafik yoğunluğu artışı getireceği tespit edilmiştir. "denilerek.

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve "UİP-1300,38" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Tadilat teklifi ile yazımız ekinde olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık onayı ve genelgesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14 maddelerine göre ve 5747 sayılı yasaya göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy Bölgesi Uygulama İmar Planına ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi incelenmiş olup, teklif plan notunun iptal edilerek, "Atatürk Havalimanı Mania Planın kısıtlaması nedeniyle plandaki emsal hakkını kullanamayan parsellerde: maxTAKS:0,50 olarak uygulama yapılabilecek olup, Ticaret, Prestij Hizmet (PH), Prestij Hizmet İmalat (PHİ) foksiyonlarındaki alanlarda yapılacak yapıların tamamının ticari birimlerden oluşması koşulu ile (1.bodrum kat emsal harici olmak üzere) emsal dahilinde 1 den fazla bodrum kat iskan edilebilir" plan notunun düzenlenmesi şekliyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

Nagihan ÜRGEN
Kentsel Yenileme
Komisyonu Başkanı

Temel YAZ
Başkan Vekili

Serpil BOZKURT
Raportör

Muhammed Ali YILMAZ
Üye

Murat ŞAHİN
Üye

Özgür DURMUŞ
Üye
KARARA KATILMIYORUM.

Erkan ERDOĞAN
Üye

Soydan ALKAN
Üye

Esra KAYA ERDOĞAN
Üye

KARARA KATILMIYORUM. KARARA KATILMIYORUM KARARA KATILMIYORUM.

Hadi DİLER
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Maliki Ejder BATUR
Başkan Vekili

Serhan KURAL
Raportör

Abdülner ŞİMŞEK
Üye

Eyüp DURSUN
Üye

M. Sedat ÖZKAN
Üye
KARARA KATILMIYORUM.

Cemal ŞERİFOĞLU
Üye

E.Ulaş KAYA
Üye

Ülkü KOÇAR
Üye

KARARA KATILMIYORUM. KARARA KATILMIYORUM KARARA KATILMIYORUM

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

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar, 22.06.2005 tasdik tarihli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadırlar. Son üç yıllık dönemde; taşınmazların imar planı bilgilerinde bir değişiklik bulunmadığı şifahen belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen plan notları son olarak 28.03.2018 tarihinde revize edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

13222 nolu parsel üzerinde güvenlik kulubesi, trafo binası, depo tarzında yapı, helikopter pisti, çim alan, araç park alanı, idari bina, helikopter hangarı, çim alan bulunmaktadır. 13223 parsel ve 13224 parsel üzerinde depo tarzı yapılar, silolar, fabrika binası bulunmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan mevcut yapılar hali hazırda arsa sahipleri olan Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş. 'ne aittir. Arsa sahipleri ile Sinpaş Yapı arasındaki "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin 4. maddesinde, arsa sahibinin yapıların yıkım ruhsatı için başvuru tarihine kadar fiili tasarrufuna devam edebileceği ve yıkım ruhsatı için yapılacak başvuru tarihinden sonra gayrimenkullerde her türlü tasarrufa son vererek gayrimenkulleri Sinpaş Yapı'ya teslim edeceği belirtilmektedir. Yine aynı sözleşmenin 5.2. maddesinde arsa sahiplerinin yıkım ruhsatı için belediyeye başvuru tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde gayrimenkulleri Sinpaş Yapı'ya teslim etmesi, Sinpaş Yapı'nın ise gayrimenkullerin kendisine teslim edilmiş olması kaydıyla yıkım ruhsatının alındığı tarihten itibaren 30 gün içinde mevcut yapıların yıkımını tamamlaması öngörülmektedir. Bu çerçevede söz konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar mevcut durum itibarıyla arsa sahiplerinin tasarrufundadır. Söz konusu yapılar Sinpaş GYO A.Ş. tarafından kullanılmamakta ve Sinpaş GYO A.Ş. söz konusu yapılardan herhangi bir gelir elde etmemektedir. Ayrıca Küçükçekmece Belediyesi'nin 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.05.2018 tarih, 19688/19673/19681/19519 sayılı ve 07.05.2018 tarih, 18405 sayılı yazısında parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı belirtilmiştir. Tapu kayıtlarına da parsel üzerindeki yapılar için "6306 Sayılı Kanuna göre riskli yapıdır" şerhi konulmuştur.

Bu nedenle parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı kabul edilmiş ve arsa olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

(Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. Ve Sinpaş GYO A.Ş. 'nin 19.11.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. 'nin tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından devralınmıştır. Bu durum 20/11/2017 tarih 253013 sayılı ticaret siciline kaydedilmiştir. Buna göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından imzalanmış olan sözleşme koşulları da Sinpaş GYO A.Ş. 'ne devredilmiş ve rapor içerisinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur.)

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz üzerinde mevcut durumda 2.3.3 bölümünde sayılan yapılar bulunmakta olup, ruhsat ve iskan belgeleri bulunmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parseller üzerinde bulunan yapılar 2001 tarihinden önce imal edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi' nde bulunan(Tapu Suretlerinde Safra Mahallesi olarak geçmektedir.) 13222-13223-13224 nolu parsellerdir.13222 ve 13223 parseller " Arsa Bahçeli İki Fabrika Alatu Sabitesi Olan Kargir Fabrika ", 13224 parsel " Alatu Sabitesi Olan Kargir Fabrika " tescillidirler. Taşınmazlar 1/1000 ölçekli imar planları sınırları içerisinde bulunmaktadır.

13222 nolu parsel üzerinde güvenlik kulubesi, trafo binası, depo tarzında yapı, helikopter pisti, çim alan,araç park alanı, idari bina, helikopter hangarı,çim alan bulunmaktadır. 13223 parsel ve 13224 parsel üzerinde depo tarzı yapılar, silolar, fabrika binası bulunmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi'nin 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.05.2018 tarih, 19688/19673/19681/19519 sayılı ve 07.05.2018 tarih, 18405 sayılı yazısında parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı belirtilmiştir. Buna istinaden değerleme esnasında parsel üzerinde bulunan yapılar dikkate alınmamıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmazlar, Yıldırım Sokak ve Bağlar Caddesi arasında kalan 3 adet parsel olup toplam 29.507,35 m² alana yayılmıştır. Taşınmazlar E-5 Karayoluna yakın konumda bulunmakta olup taşınmazlara E 5 Karayolu üzerinde Bahçelievler - Avcılar istikametinde ilerlerken, Küçükçekmece Kaymakamlığı geçildikten sonra E-5 yan yolundan dönülerek ulaşım sağlanmaktadır. Yakın çevresinde Arel Üniversitesi, Küçükçekmece Kaymakamlığı, Gültepe İlköğretim okulu, Beşyol Metrobüs durağı, Aydın Üniversitesi, Radisson Hotel, Atatürk havaalanı bulunmaktadır.Bölge, Küçükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. Taşınmazların bulunduğu bölge konut - dükkan fonksiyonlu olarak gelişme göstermiştir. Sosyo ekonomik olarak orta gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede nüfus yoğunluğu yüksek seviyededir. Alt yapısı tamamlanmış olan bölgede tüm kamusal hizmetlerden istifade edilmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım özel araçlarla, D-100 Karayolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve metrobüs vasıtası ile sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazlar geometrik olarak ve çokgen şekline sahip olup topoğrafik olarak düz yapıya sahiptirler. 13222 nolu parsel üzerinde güvenlik kulubesi, trafo binası, depo tarzında yapı, helikopter pisti, çim alan, araç park alanı, idari bina, helikopter hangarı, çim alan bulunmaktadır. 13223 parsel ve 13224 parsel üzerinde depo tarzı yapılar, silolar, fabrika binası bulunmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi'nin 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.05.2018 tarih, 19688/19673/19681/19519 sayılı ve 07.05.2018 tarih, 18405 sayılı yazısında parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı belirtilmiştir. Buna istinaden değerlendirme esnasında parsel üzerinde bulunan yapılar dikkate alınmamıştır.

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.



Harita 1 -

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. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

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

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. Sıradadır.Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece gölüne kıyısı vardır.İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'nin üzerinde büyük fabrika, sanayiticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur.İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadı ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Küçükçekmece İlçesinin Toplam nüfusu 2017 yılına göre 770.393 dur.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla 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 Ortadoğu'da 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.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, konut fonksiyonlu olarak orta gelir grubu tarafından tercih edilen bölgedir. Taşınmazlar E5 Kara Yoluna yakın mesafede bulunmakta olup ulaşım açısından rahat bölgedir. Taşınmazların güneyinde Florya - Yeşilköy Bölgesi lüks konut projeleri bulunmakta olup, Kuzey hattında Halkalı cephesine doğru, lüks konut projeleri bulunmaktadır. Bölge ulaşım çeşitliliği sebebi ile tercih edilen bölge konumundadır.

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. Küçükçekmece Belediyesi'nin 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.05.2018 tarih, 19688/19673/19681/19519 sayılı ve 07.05.2018 tarih, 18405 sayılı yazısında parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı belirtilmiştir. Buna istinaden değerlendirme esnasında parsel üzerinde bulunan yapılar dikkate alınmamıştır. Hali hazırda parseller üzerinde yer alan yapıların yasallığı hakkında bilgi edinilmemiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sinpaş GYO A.Ş., Küçükçekmece Belediyesi İmar 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.
- * Yol cephelidirler.
- * 1/1000 ölçekli plan kapsamındadır.
- * Çevresinde imar koşullarına uygun nitelikte yapılar bulunmaktadır.
- * Gelişim potansiyeli yüksek bir bölgede yer almakta olup alt yapı olanakları tamamlanmıştır.
- * Bölge ulaşım çeşitliliği sebebi ile tercih edilen lokasyondadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler
- * Hisseli mülkiyetlerdir.
- * Hisseli mülkiyetlerdir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

Küçükçekmece Belediyesi'nin 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.05.2018 tarih, 19688/19673/19681/19519 sayılı ve 07.05.2018 tarih, 18405 sayılı yazısında parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı belirtilmiştir. Bunun üzerine yapıların değerlemeye konu edilmeyecek olması sebebi ile, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. Değer takdir parsellerin arsa değeri üzerinden yapılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 BENTO GAYRİMENKUL

Tel 0 212 217 98 27

Beşyol'da E-5 Karayolu'na 50 metre mesafede bulunan net 286 m² olduğu ve E=1.75 Prestij Hizmet İmalat yapılaşma koşullarında olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	286 .-M ²	2.700.000 .-TL	9.441 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 AKDOĞAN EMLAK

Tel 0 212 437 01 14

Beşyol'da Aydın Üniversitesi yakın noktada bulunan net 482 m² olduğu ve E=1.75 Prestij Hizmet İmalat yapılaşma koşullarında olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	482 .-M ²	4.575.000 .-TL	9.492 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 AKAY ARSA OFİSİ

Tel 0 212 647 38 31

Beşyol'da Aydın Üniversitesi yakın noktada bulunan net 221 m² olduğu ve E=1.75 Prestij Hizmet İmalat yapılaşma koşullarında olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	221 .-M ²	2.250.000 .-TL	10.181 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 KAYMAKÇI EMLAK

Tel 0 212 589 37 37

Beşyol'da E-5'e yaklaşık 50 metre mesafede bulunan net 740 m² olduğu ve E=1.75 Prestij Hizmet İmalat yapılaşma koşullarında olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	740 .-M ²	7.000.000 .-TL	9.459 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 MAX WORTH EMLAK

Tel 216 505 10 70

Beşyol'da Aydın Üniversitesi yakın noktada bulunan net 184 m² olduğu ve E=1.75 Prestij Hizmet İmalat yapılaşma koşullarında olduğu belirtilen arsadır.

SATILIK	184 .-M ²	1.650.000 .-TL	8.967 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Arsa Emsalleri Krokisi



Ticari Emsaller

1 SAHİBİNDEN

Tel 0 507 861 16 69

E-5 Yan Yola cepheli olduğu belirtilen 300 m² alanlı olarak pazarlanan 15 yaşında olduğu belirtilen dükkandır.

SATILIK	300 .-M ²	3.490.000 .-TL	11.633 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 REMAX OLUŞUM

Tel 0 212 651 28 18

Yakın konumda sokak içinde bulunan 179 m² alanlı olarak pazarlanan 15 yaşında olduğu belirtilen dükkandır.

SATILIK	179 .-M ²	1.100.000 .-TL	6.145 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 İŞİL EMLAK

Tel 0 212 863 33 34

Yakın konumda sokak içinde bulunan 210 m² alanlı olarak pazarlanan 15 yaşında olduğu belirtilen dükkandır.

SATILIK	210 .-M ²	850.000 .-TL	4.048 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 YÜCEL EMLAK

Tel 0 212 541 10 05

Üniversite bitişinde bulunan 30 m² alanlı olarak pazarlanan zemin katta bulunan dükkandır.

SATILIK	30 .-M ²	330.000 .-TL	11.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

5 KONAK EMLAK

Tel 0 216 527 44 02

E-5 cepheli olan 4.katta konumlu 30 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir.

SATILIK	30 .-M ²	210.000 .-TL	7.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

6 ŞENTÜRK EMLAK

Tel 0 212 540 01 79

E-5 cepheli olan 2.katta konumlu 50 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir.

SATILIK	50 .-M ²	350.000 .-TL	7.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

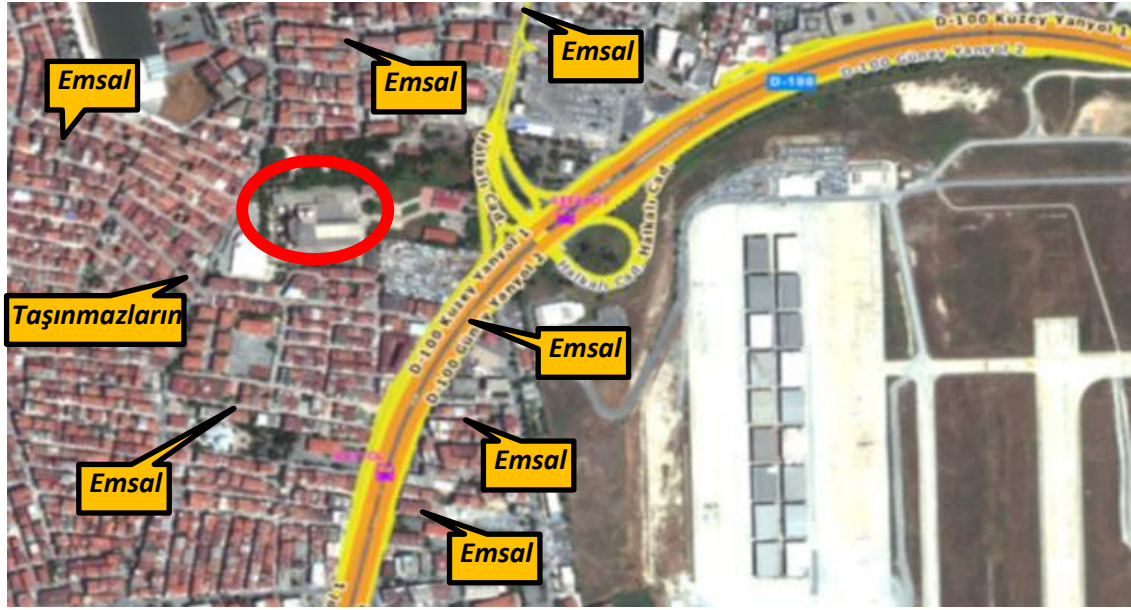
7 DAMLA EMLAK

Tel 0 212 589 78 41

E-5 cepheli olan 4.katta konumlu 70 m² alanlı olarak pazarlanan ofistir.

SATILIK	70 .-M ²	425.000 .-TL	6.071 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Ticari Emsaller Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Konut Emsaller

1 ALTIN EMLAK

Tel 0 212 472 88 10

Yakın konumda bulunan 2+1 kullanımlı 115 m² alanlı olarak pazarlanan 3.katında konumlu olan yeni dairedir.

SATILIK	115 .-M ²	445.000 .-TL	3.870 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 EFOR EMLAK

Tel 0 212 424 00 38

Yakın konumda bulunan 2+1 kullanımlı 85 m² alanlı olarak pazarlanan giriş katında konumlu olan yeni dairedir.

SATILIK	85 .-M ²	362.000 .-TL	4.259 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

3 DAMLA EMLAK

Tel 0 212 589 78 41

Yakın konumda bulunan 1+1 kullanımlı 66 m² alanlı olarak pazarlanan 1.katta konumlu olan yeni dairedir.

SATILIK	66 .-M ²	265.000 .-TL	4.015 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Konut Emsalleri Krokisi



6.1.1 Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 13222 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		2.700.000	4.575.000	7.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NET ALAN	18,584,32	286	482	740
BİRİM M ² DEĞERİ		9.441	9.492	9.459
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E=1.75 (kadastral alandan emsal hakkı)	ORTA KÖTÜ E=1.75 15%	ORTA KÖTÜ E=1.75 15%	ORTA KÖTÜ E=1.75 15%
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME				
FONKSİYON		BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	PHI	PHI 0%	PHI 0%	PHI 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		5%	15%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.250	9.913	10.915	9.932

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		3.490.000	1.100.000	330.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	300 11.633	179 6.145	30 11.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 30%	ORTA BÜYÜK 20%	ÇOK KÜÇÜK -20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	40%	40%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		80%	80%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.800	20.940	11.061	15.400

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (OFİS-REZİDANS BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
SATIŞ FİYATI		210.000	350.000	425.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	30 7.000	50 7.000	70 6.071
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FİZİKSEL YAŞI		15	15	20
YAŞAINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	kat irtifakı kurulmamış inşaat başlamamış	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		40%	50%	60%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10.005	9.800	10.500	9.714

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlara benzer alan ve konumda satılık/satılmış arsa bulunmamaktadır. Bölge meskun bir bölge olup, küçük ölçekli parseller bazında satılık emsallere rastlanmıştır. Prestij hizmet imarlı parsellerin birim net m² değerlerinin konum, büyüklük, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak istenen değerler üzerinden 7.000 - 10.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsaller konum olarak taşınmazlara göre dezavantajlıdır. Ayrıca değerlemeye konu parsellerin geldisi olan parsellerin %40'tan fazla kesintiye uğraması nedeni ile plan notlarına atfen kullanabileceği emsal hakkı 1.75'ten fazla olmaktadır. Proje geliştirilebilmesi açısından emsal parsellere göre çok daha niteliklidir. Emsal karşılaştırma tablosunda analizi yapılan 13222 nolu parselin konumu , yüzölçümü , yapılaşma şartları, mülkiyet durumu gözönüne alındığında yine yukarıda bahsi geçen avantajları dolayısıyla m² birim değerinin 10.250.-TL olacağı öngörülmektedir. 13223 parselin de yapılaşma haklarının benzer nitelikte olması nedeni ile aynı birim m² değeri öngörülmüştür.

Küçükçekmece Belediyesi'nden alınan bilgiye göre 13224 nolu parselin 2018 yılına ait birim metrekare rayiç değeri 1.350.-TL/m² dir. 13224 parsel mülkiyetinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi de görülmesine karşın imar koşullarına göre 13222 ve 13223 parsellerde yapı yapılabilmesi için 13224 parselin kamusal yapılaşma fonksiyonu ile bedelsiz terk edilmesi gerekmektedir. 13224 parsel için değer takdir edilirken rayiç bedel üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	HİSSE ORANI	TAŞINMAZIN ALANI (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	TAŞINMAZIN NET PARSEL ÜZERİNDEN 1/1(TAM) HİSSESİNİN DEĞERİ (TL)	SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSE DEĞERİ (TL)	
13222	ARSA BAĞÇELİ İKİ FABRİKA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA	1 / 1	18.584,32	x 10.250,00	= 190.489.280,00	104.769.104,00	
13223	ARSA BAĞÇELİ İKİ FABRİKA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA	1 / 1	2.217,30	x 10.250,00	= 22.727.325,00	12.500.028,75	
13224	ARSA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA	1 / 1	8.705,73	x 1.350,00	= 11.752.735,50	6.464.004,53	
TOPLAM ALAN =			29.507,35	TOPLAM DEĞER =		224.969.340,50	123.733.137,28
			YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-.TL)		224.969.000,00	123.733.000,00	

PARSELLERİN TOPLAM DEĞER TABLOSU				
Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
13222	18.584,32	10.250	190.489.280,00	36.005.912,48
13223	2.217,30	10.250	22.727.325,00	4.295.874,68
13224	8.705,73	1.350	11.752.735,50	2.221.479,16
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)			224.969.340,50	
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)			224.969.000,00	
SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)			123.733.137,28	
SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)			123.733.000,00	

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında inşa edilecek yapılardan kendi payına düşecek olan kısma denk gelecek miktarda mülkiyet payını tapuda devralmıştır (ve karşılığına arsa sahipleri lehine ipotek vermiştir). Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. söz konusu mülkiyet payları için nakit bir ödeme yapmamış olup, bunun yerine sözleşmede belirtildiği şekilde gayrimenkullerin tamamı üzerinde yapı inşa etmeyi taahhüt etmiştir. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. Ve Sinpaş GYO A.Ş. 'nin 19.11.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. 'nin tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından devralınmıştır. Bu durum 20/11/2017 tarih 253013 sayılı ticaret siciline kaydedilmiştir. Buna göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından imzalanmış olan sözleşme koşulları da Sinpaş GYO A.Ş. 'ne devredilmiştir. Bu itibarla yukarıdaki tabloda Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerin değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan Sinpaş GYO A.Ş.'ne devredilen haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parseller üzerinde yer alan yapıların yıkılacak olması nedeni ile talebi yapan kurumun isteği üzerine değerlemeye konu edilmemesi sebebi ile, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır. Değer takdiri arsa değeri üzerinden yapılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir onaylı ruhsat, proje bulunmamakta olup, belgeli ve şifahi olarak elde edilen imar durumu bilgileri ve plan notlarına istinaden gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

13222 parselin üzerinde parselin lejantına ve çevre kullanımına uygun olarak rezidans dairelerden ve dükkanlardan oluşan proje yapılacağı varsayılmıştır. 13223 parsel üzerinde yine parselin lejantına ve çevre kullanımına uygun olarak ofislerden oluşan proje yapılacağı varsayılmıştır. 13224 parsel ise spor alanı lejantında kaldığından herhangi bir proje geliştirmesi yapılmamıştır.

İmar Planı Notlarında yer alan 1.28 maddesinde maddesine "Bu Plandan Önce İmar Uygulaması Yapılmış Veya İmar Kanunu'nun 15. Ve 16. Maddelerine Göre Rızaen Terk Yapılmış Parsellerde Bu Plana Göre İlave Terkler Çıkması Ve Toplam Terk Miktarının %40'ı Aşması Halinde Emsal Hesabı Parselin Kadastral Alanının %60'ı Üzerinden Yapılır. Bu Hüküm Bu Plana Göre Terki %40'ı Aşan Parsellerde De Terklerin Rızaen Yapılması Koşulu İle Uygulanır. 18. Madde Uygulaması Yapılmış Alanlarda Uygulama Sonrasında Kamulaştırmaya Konu Olan Dop Ve Kop Alanlarının Kamu Eline Bedelsiz Geçmesi Koşulu İle %40'ı Aşan Kısımları Emsal Hesabına Dahil Edilerek Uygulama Yapılır." denilmektedir. 13222, 13223, 13224 parseller 1062, 1063, 1064, 1093,1094, 3834, 3835 parsellerin imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuştur. Bu parsellerin terk miktarı incelendiğinde terk miktarı %40 aşan parseller için kadastral parselin %60'ı üzerinden emsal hesabı yapılmış ve uygulama sonrası oluşan imarlı parseller 13222 ve 13223 parsel için yapılaşma hakları hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda hesaplama adımları gösterilmiştir.

Eski Parsel No	Yüzölçümü	İmarlı Alan	Terk Oranı	Emsalde Kullanılacak Arsa Alanı (*)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı
1062	3.700,00	3.655,00	1,22%	3.655,00	1,75	6.396,25
1063	4.135,00	4.090,00	1,09%	4.090,00	1,75	7.157,50
1064	5.500,00	5.435,00	1,18%	5.435,00	1,75	9.511,25
1093	7.200,00	1.530,00	78,75%	4.320,00	1,75	7.560,00
1094	6.760,00	2.270,00	66,42%	4.056,00	1,75	7.098,00
3834	7.632,00	2.625,00	65,61%	4.579,20	1,75	8.013,60
3835	3.668,00	1.490,00	59,38%	2.200,80	1,75	3.851,40
TOPLAM				28.336,00		49.588,00

(*) Emsalde Kullanılacak Arsa Alanı terk miktarı %40'ın altında olan parseller için İmarlı Alanları, terk miktarı %40'ın üzerinde olan parseller için yüzölçümlerinin %60'ı olarak hesaplanmıştır.

Yukarıdaki tabloda 13222, 13223, 13224 parsellerin geldisi olan parsellerden hesaplanan toplam emsal inşaat alanı 49.588 m² olarak bulunmuştur. 13222, 13223 parseller imarlı parseller olup, toplam yüzölçümleri 20.821,62 m²'dir. Kullanılacak toplam emsal inşaat alanına göre 13222 ve 13223 parseller için emsal ~2,38 olarak hesaplanmaktadır. Satılabilir alanların yönetmelikten kazanılan emsale dahil olmayan alanlarında katılması sonucu emsal inşaat alanının %20 daha fazlası olacağı kabul edilmiş ve aşağıdaki tablo hazırlanmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Değerleme tarihinden sonraki 1 Yıllık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir. Her iki parselde de dükkan+ofis projesi geliştirileceği kabul edilmiştir.

Satış birim değerinin ofisler için 1.dönemde ortalama yaklaşık 10.000.-TL/m² ile ve dükkanlar için ortalama 15.000.-TL/m² ile gerçekleşeceği, izleyen dönemlerde enflasyon oranı da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır. Bu birim m² öngörülürken bölgedeki yapı taşınmaz emsalleri dikkate alınmış, inşa edilecek projenin lüks bir proje olacağı kabul edilmiştir. Ayrıca, parsel sahipleri ile yüklenici arasındaki sözleşmesi de incelenmiştir. Bu sözleşmede yapılacak inşaat için asgari satış birim m² değeri 3.700 USD olarak belirtilmiştir. Ancak, sözleşme tarihi olan 03.07.2015 tarihinde 1.-USD= 2,6924.-TL ' ye karşılık gelmesine karşın değerlendirme ve rapor tarihinde ise yaklaşık 1.-USD= 5,35.-TL civarındadır. Aradan geçen zaman içerisinde kurdaki artışa karşılık, taşınmazların bulunduğu bölgede mevcut gayrimenkul piyasasında satış değerlerinin aynı oranda artmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle nakit akımında kullanılan ortalama birim m² değeri öngörülürken mevcut piyasadaki veriler dikkate alınmıştır.

Proje özelinde hasılat/kat karşılığı pay oranları arsa sahipleri için %45, yüklenici için %55 olarak sözleşme ile düzenlenmiştir. Değerleme çalışmasında bu oranlar dikkate alınmıştır. Sözleşme kapsamında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. inşaatı yapmakla yükümlü olan taraftır. Bu nedenle inşaat dair maliyetlerin tamamı yüklenici firmaya ait olacaktır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin tüm haklarını Sinpaş GYO A.Ş.'ne devretmiş olması nedeni ile inşaatı Sinpaş GYO A.Ş.'nin yaptıracığı kabul edilmiş ve nakit akışı hesaplarına yansıtılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

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

Parsel No	Yüzölçümü	Emsal	Emsal İnşaat Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı (*)
13222	18.584,32 m ²	2,38	44.259,73 m ²	53.111,67 m ²	87.579,73 m ²
13223	2.217,30 m ²	2,38	5.280,64 m ²	6.336,77 m ²	9.418,60 m ²
TOPLAM			49.540,37 m ²	59.448,44 m ²	96.998,33 m ²

(*) Toplam İnşaat Alanı; Sinpaş GYO A.Ş. Yetkilileri tarafından çalışma alanı için yapılmış avan proje çalışmaları olarak tarafımıza iletilmiştir. Yapılan incelemelerde belirtilen toplam inşaat alanının makul olduğu kanaatine varılarak, hesaplamalarda aynen kabul edilmiştir.

İnşaat maliyet giderleri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak olup, 2 yıl içerisinde inşaatın tamamlanacağı öngörülmüştür. İnşaat birim maliyet değeri ilk yıl için 1.400.-TL olarak öngörülmüş, gelecek yıllarda %10 artacağı kabul edilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı			
96.998,33 m ²			
	1.Dönem İnşaat Maliyeti	2.Dönem İnşaat Maliyeti	
Tamamlanma Yüzdesi	60%	40%	
Tamamlanan İnşaat Alanı	58.199,00m ²	38.799,33m ²	
İnşaat Birim Maliyet Değeri	1.400 TL/m ²	1.540 TL/m ²	
Yıllara Göre İnşaat Maliyetinin Dağılımı	81.478.597,20 TL	59.750.971,28 TL	TOPLAM 141.229.568,48 TL

Satış ve pazarlama giderleri her dönem için hasılatın %5'i kadar öngörülmüştür. Genel giderlerin ise inşaat maliyetinin %5'i kadar olacağı öngörülmüştür.

SATILABİLİR ALANLAR PAYLAŞIM ORANLARI			
Net Yüzölçümü	Satılabilir Alan	Arsa Sahipleri	Sinpaş GYO A.Ş.
20.801,62 m ²	59.448,44 m ²	45,00%	55,00%

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 (24.10.2018) 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 ayarlamaların 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.

Gayrimenkullerin iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttıracak bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazların henüz üzerlerinde proje geliştirilmemiş olması, uzun vadeli yatırım olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %6,50 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 16,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 6,50 olarak öngörülmüştür.

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

$$\begin{aligned} & \% 16,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 6,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 23,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %23,00 olarak kabul edilmiştir

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (SANCAKTÜL)	
YATIRIM SÜRECİ	24
TOPLAM SATILABİLİR OFİS-RESİDANS ALANI (m ²)	45.819,31
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	13.686,29
TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m ²)	59.505,60

	2019	2020	2021	TOPLAM
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı OFİS-RESİDANS	30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan OFİS-RESİDANS	13.746 m ²	18.328 m ²	13.746 m ²	45.819
Ortalama Birim Satış Fiyatı	10.000 TL/m ²	11.500 TL/m ²	13.225 TL/m ²	
Satış Geliri	137.457.936 TL	210.768.835 TL	181.788.120 TL	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	4.106 m ²	5.475 m ²	4.106 m ²	13.686
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	15.800 TL/m ²	18.171 TL/m ²	20.896 TL/m ²	
Satış Geliri (Dükkan)	64.874.993 TL/m ²	99.474.989 TL/m ²	85.797.178 TL/m ²	
GELİRLER (Toplam)	202.332.929 TL	310.243.825 TL	267.585.299 TL	780.162.052
NAKİT ÇIKIŞLARI				
İnşaat Maliyetleri	81.478.597 TL	59.750.971 TL		141.229.568
Satış ve Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)	10.116.646 TL	15.512.191 TL	13.379.265 TL	25.628.838
Genel Giderler (İnşaat Maliyetinin %5'i)	4.073.930 TL	2.987.549 TL	0 TL	7.061.478
GİDERLER (Toplam)	95.669.174 TL	78.250.711 TL	13.379.265 TL	187.299.150
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)	106.663.756 TL	231.993.114 TL	254.206.034 TL	592.862.903 TL

İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			23,00%	
----------------------------------	--	--	--------	--

SİNPAŞ GYO A.Ş.	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	3.dönem
GELİRLER	55,00%	111.283.111 TL	170.634.104 TL	147.171.914 TL
GİDERLER	100%	95.669.174 TL	78.250.711 TL	13.379.265 TL
NAKİT AKIŞI		15.613.937 TL	92.383.392 TL	133.792.649 TL
NBD		145.656.056 TL		

ARSA SAHİPLERİ	ORANSAL DAĞILIM	1.dönem	2.dönem	2.dönem
GELİRLER	45,00%	91.049.818 TL	139.609.721 TL	120.413.384 TL
GİDERLER	0%	0 TL	0 TL	0 TL
NAKİT AKIŞI		91.049.818 TL	139.609.721 TL	120.413.384 TL
NBD		231.012.002 TL		

TOPLAM NBD (SİNPAŞ GYO A.Ş. +ARSA SAHİPLERİ)		376.668.058,04 TL		
---	--	--------------------------	--	--

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ SİNPAŞ GYO A.Ş ve ARSA SAHİPLERİNİN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	376.668.058 .-TL
---	-------------------------

SİNPAŞ GYO A.Ş. VE ARSA SAHİPLERİNİN 03.07.2015 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ'NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE MEVCUT DURUM İTİBARIYLA DEĞERİ	
SİNPAŞ GYO A.Ş. VE ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	376.668.058,04
SİNPAŞ GYO A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	145.656.056,06
ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	231.012.001,98

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şeklinin imar haklarına uygun birimler içeren proje geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan parsellerin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

PARSELLERİN 1/1 (TAM) HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	224.969.000,00
SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	123.733.000,00

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

SİNPAŞ GYO A.Ş. VE ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	376.668.058,04
SİNPAŞ GYO A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	145.656.056,06
ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	231.012.001,98

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 değerlemeyi 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, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi 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 taşınmazların değer tespitinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin Arsa sahipleri ile 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. Ve Sinpaş GYO A.Ş. 'nin 19.11.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. 'nin tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından devralınmıştır. Bu durum 20/11/2017 tarih 253013 sayılı ticaret siciline kaydedilmiştir. Buna göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından imzalanmış olan bu sözleşme koşulları da Sinpaş GYO A.Ş. 'ne devredilmiştir.İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde yer alan 7 adet parsel için Sinpaş Yapı "müteahhit", Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş.'nin ise "arsa sahibi" sıfatıyla imzaladığı 03.07.2015 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi eklerde yer almaktadır. Anılan sözleşmede arsa sahipleri arsalarının %45 oranındaki hisselerini kendi üzerlerinde tutarken kalan %55 oranındaki hisselerini Sinpaş'a devretmeyi, Sinpaş ise bunun karşılığında arsanın tamamı üzerinde yapılar inşa etmeyi (ve dolayısıyla inşa edilecek yapıların %45'in arsa sahiplerine bırakmayı) taahhüt etmiştir.

Pazar yaklaşımı yönteminde Sinpaş GYO A.Ş.'ne ait hisselerin değeri 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Sinpaş GYO A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan değerlerin verilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde yer alan 7 adet parsel için Sinpaş Yapı "müteahhit", Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş.'nin ise "arsa sahibi" sıfatıyla imzaladığı 03.07.2015 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi eklerde yer almaktadır. Anılan sözleşmede arsa sahipleri arsalarının %45 oranındaki hisselerini kendi üzerlerinde tutarken kalan %55 oranındaki hisselerini Sinpaş'a devretmeyi, Sinpaş ise bunun karşılığında arsanın tamamı üzerinde yapılar inşa etmeyi (ve dolayısıyla inşa edilecek yapıların %45'in arsa sahiplerine bırakmayı) taahhüt etmiştir.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. Ve Sinpaş GYO A.Ş. 'nin 19.11.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. 'nin tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından devralınmıştır. Bu durum 20/11/2017 tarih 253013 sayılı ticaret siciline kaydedilmiştir. Buna göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından imzalanmış olan bu sözleşme koşulları da Sinpaş GYO A.Ş. 'ne devredilmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan mevcut yapılara dair ruhsat ve iskan belgeleri bulunmamıştır. Diğer yandan söz konusu yapılar gayrimenkul üzerinde eski tarihlerde inşa edilmiş yapılar olup, 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile söz konusu yapıların yıkılması ve yerine yeni yapılar inşa edilmesi söz konusudur. Anılan sözleşme kapsamında proje geliştirme çalışmaları devam etmekte olup, henüz yapı ruhsatları veya mevzuat uyarınca alınması gereken diğer izin ve belgeler alınmamıştır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan mevcut yapılar hali hazırda arsa sahipleri olan Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş. tarafından kullanılmaktadır. Arsa sahipleri ile Sinpaş arasındaki “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”nin 4. maddesinde, arsa sahibinin yapıların yıkım ruhsatı için başvuru tarihine kadar fiili tasarrufuna devam edebileceği ve yıkım ruhsatı için yapılacak başvuru tarihinden sonra gayrimenkullerde her türlü tasarrufa son vererek gayrimenkulleri Sinpaş Yapı’ya teslim edeceği belirtilmektedir. Yine aynı sözleşmenin 5.2. maddesinde arsa sahiplerinin yıkım ruhsatı için belediyeye başvuru tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde gayrimenkulleri Sinpaş Yapı’ya teslim etmesi, Sinpaş Yapı’nın ise gayrimenkullerin kendisine teslim edilmiş olması kaydıyla yıkım ruhsatının alındığı tarihten itibaren 30 gün içinde mevcut yapıların yıkımını tamamlaması öngörülmektedir. Bu çerçevede söz konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar mevcut durum itibarıyla arsa sahiplerinin tasarrufundadır ve kendi ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kullanılmaktadır.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. 'nin tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından devralınmış olması nedeni ile bahsi geçen Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan haklar da Sinpaş GYO A.Ş.'ne devrolmuştur. Ve parsel üzerindeki söz konusu yapılardan Sinpaş GYO A.Ş. herhangi bir gelir elde etmemektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsai olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. Ve Sinpaş GYO A.Ş. 'nin 19.11.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic.A.Ş. 'nin tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından devralınmıştır. Bu durum 20/11/2017 tarih 253013 sayılı ticaret siciline kaydedilmiştir. Buna göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından imzalanmış olan 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi koşulları da Sinpaş GYO A.Ş. 'ne devredilmiştir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin arsa sahipleri ile imzaladığı 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

Tebliğin 30-1 maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür." denilmektedir. Sinpaş GYO A.Ş.'nin 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında devraldığı gayrimenkul hisseleri üzerinde arsa sahipleri lehine tesis edilmiş olan ipotekler anılan tebliğ maddesine uygunluk arz etmektedir.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmekte olup, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar mevcut durum itibarıyla arsa sahiplerinin tasarrufundadır ve kendi ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kullanılmaktadır. Söz konusu yapılar Sinpaş GYO A.Ş. tarafından kullanılmamakta ve Sinpaş GYO A.Ş. söz konusu yapılardan herhangi bir gelir elde etmemektedir. Ayrıca parseller üzerindeki yapılar riskli yapı ilan edilmiş olup, bu durum tapuya şerh düşülmüştür.

03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile söz konusu yapıları yıkmayı ve yerine yeni yapılar inşa etmeyi taahhüt etmiştir. Sinpaş GYO A.Ş.'nin ruhsatsız durumdaki bu yapıları portföyüne alması söz konusu olmayıp, Sinpaş GYO A.Ş.'nin Tebliğin 22-1-ç maddesi uyarınca kat karşılığı arsa satışı sözleşmesi akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirmesi söz konusudur. Bu çerçevede anılan sözleşmeden kaynaklanan hakların "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı düşünülmektedir.

Bu kapsamda "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi", yüklenici sıfatıyla sözleşmeye taraf olan Sinpaş GYO A.Ş.'ne belirli koşulları yerine getirdiğinde gayrimenkulü satın alma hakkı tanımaktadır.

Sinpaş GYO A.Ş.'nin kendisini güvenceye almak ve arsa sahibinin caymasını engellemek için tapuyu (%55 hissesini) üzerine almış olması ise, durumun niteliğini değiştirmemektedir. Sinpaş GYO A.Ş her ne kadar tapuyu devralmış olsa da, bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini henüz yerine getirmemiştir. Bu nedenle Sinpaş GYO A.Ş nin söz konusu sözleşmeden doğan haklarının karşılığı olarak portföye "arsa" olarak değil, "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınması önerilmiş ve değer tespitinde sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri de dikkate alarak bir değerlendirme yapmanın doğru bir yaklaşım olduğu kanaatine varılmıştır.

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 yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidatlarda;

i. Mevcut yapıların bazılarının buldukları parsel dışındaki parsellere tecavüzlü olduğuna dair şerhler bulunmaktadır. Bununla birlikte, değerlendirme konusu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde mevcut yapıların yıkılacağı öngörüldüğünden, söz konusu şerhlerin değerlendirme konusu hakların değerine veya devredilebilmesine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

ii. Bazı parseller üzerinde diğerleri lehine geçiş hakları olduğuna dair şerhler bulunmaktadır. Rutin bir uygulamadan kaynaklanan bu şerhlerin değerlendirme konusu hakların değerine veya devredilebilmesine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

iii. Parseller üzerindeki yapılar için "6306 Sayılı Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" şerhi bulunmaktadır. Parsel üzerinde arsa sahiplerinin tasarrufunda olan yapıların yıkılacağı ve herhangi bir ekonomik değeri olmadığı anlaşılmaktadır. Söz konusu beyan hakların değerine veya devredilmesine olumsuz bir etkide bulunmamaktadır.

Sonuç olarak yukarıda açıklanan takyidatların Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentleri kapsamında değerlendirme konusu hakların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Rapora konu taşınmazlardan 13222 ve 13223 Parsellerin, Takyidat Bilgileri ve İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi sonucu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne engel teşkil edecek bir husus olmadığı ve "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak portföye alınabilecekleri kanaati oluşmuştur.

13224 parsel, imar durumuna göre "spor alanı" fonksiyonunfa olup, plan notları 1.28 maddesine istinaden Küçükçekmece Belediyesine bedelsiz terk edilecek alandır. Bu nedenle Sinpaş GYO A.Ş. proje geliştirme aşamasında 13224 parsel üzerinden herhangi bir tasarruf sağlayamayacaktır. Söz konusu parsel mülkiyeti bedelsiz olarak kamuya devredilecektir. Bu nedenle 13224 parselin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınamayacağı kanaati oluşmuş olup, sonuç bölümünde Sinpaş GYO A.Ş. 'nin 13222 ve 13223 parsellerdeki Sözleşmeye Dayalı Hak Değeri belirtilmiştir.

8 - SONUÇ

Yapılan tüm inceleme, araştırma ve hesaplamalar neticesinde, Sinpaş GYO A.Ş.'nin İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan parseller için arsa sahipleri ile yapmış olan 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değeri;

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

ADA-PARSEL	SİNPAŞ GYO A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (NBD)
13222 ve 13223 parseller	= 145.656.056,06 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER (NBD)	145.660.000,00 TL

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

171.878.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
145.660.000	27.532.369	27.532.369	171.878.800

Değerleme konusu 13224 parsel imar durumuna göre "spor alanı" fonksiyonuna olup, plan notları 1.28 maddesine istinaden bedelsiz terk edilecek alandır. Bu nedenle Sinpaş GYO A.Ş. proje geliştirme aşamasında 13224 parsel üzerinden herhangi bir tasarruf sağlayamayacaktır. Söz konusu parsel mülkiyeti bedelsiz olarak kamuya devredilecektir. Bu nedenle 13224 parselin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınamayacağı kanaati oluşmuş olup, sonuç bölümünde Sinpaş GYO A.Ş. 'nin 13222 ve 13223 parsellerdeki Sözleşmeye Dayalı Hak Değeri belirtilmiştir.

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 UZMANI



Onur ÖZGÜR

SPK Lisans No: 402402

DEĞERLEME UZMANI



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

SPK Lisans No: 405453

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Eren KURT

SPK Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde kurumumuzdaki kayıtlar esastır.

* Raporda belirlenen değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.

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.