

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
ATAKENT MAHALLESİ'NDE YER ALAN
1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	14.11.2012
RAPOR TARİHİ	26.12.2012
RAPOR NO	SNP-1211012
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI BÖLGESİNDE YER ALAN 1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	ATAKENT MAHALLESİ 801 ADA 22 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

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
- 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 Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya) - Plan notları
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Plan Notları

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; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet tam hisseli arsanın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 26.12.2012 tarih ve SNP-1211012 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 50.562.000-TL'dir. (KDV hariç) .

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

801 ADA 22 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:
Mahallesi	: HALKALI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: MENEKŞE
Pafta No	: F21C21A2A
Ada No	: 801
Parsel No	: 22
Alanı	: 41.884.36 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 6295
Cilt No	: 138
Sayfa No	: 13509
Tapu Tarihi	: 18.03.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan 23.11.2012 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

801 Ada 22 Parsel

* Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar: 801 ada 21 parsel lehine 15.134,17 m² geçit hakkı, 801 ada 22 parsel lehine 5.670,62 m² lik alanda geçit hakkı) (18.03.2011 tarih/6295 yev.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

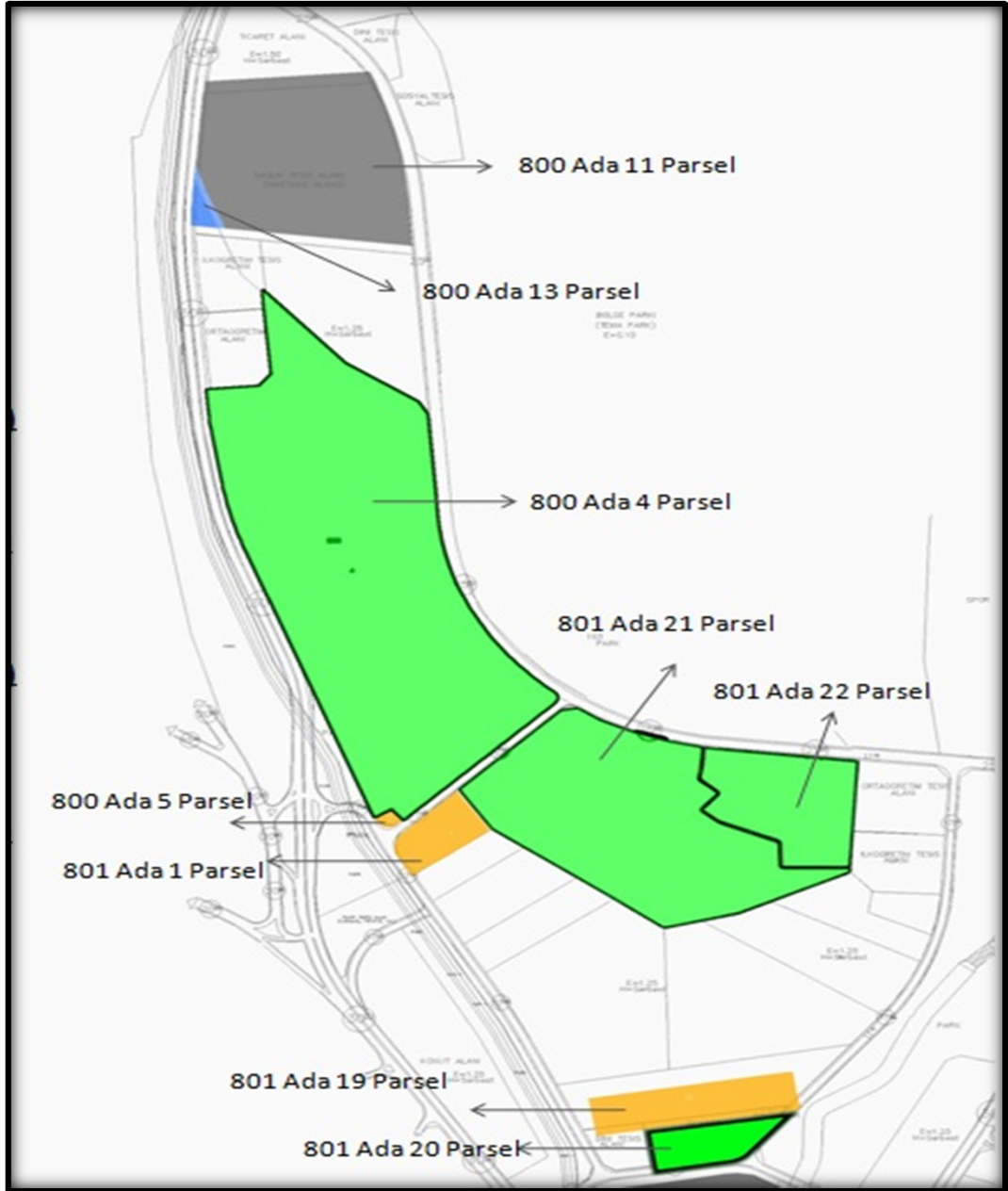
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

801 Ada 22 Parsel; Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda kalmaktadır.



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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

801 Ada 22 Parsel; Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

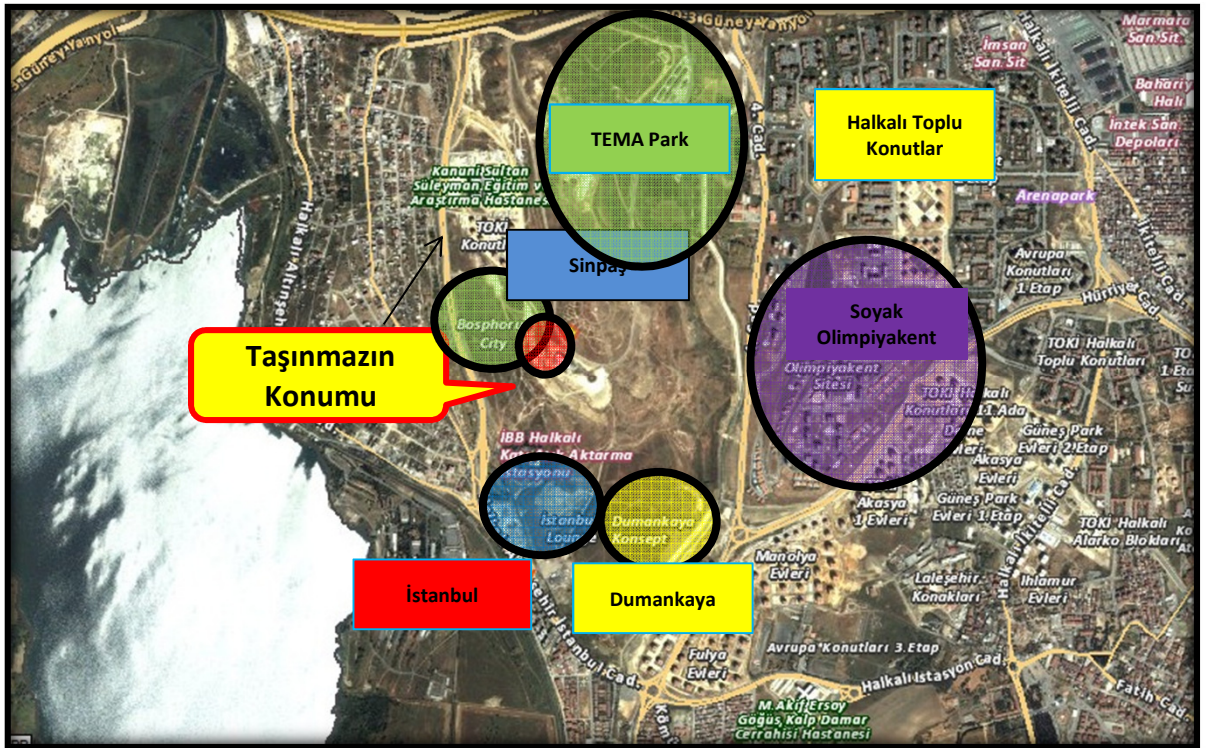
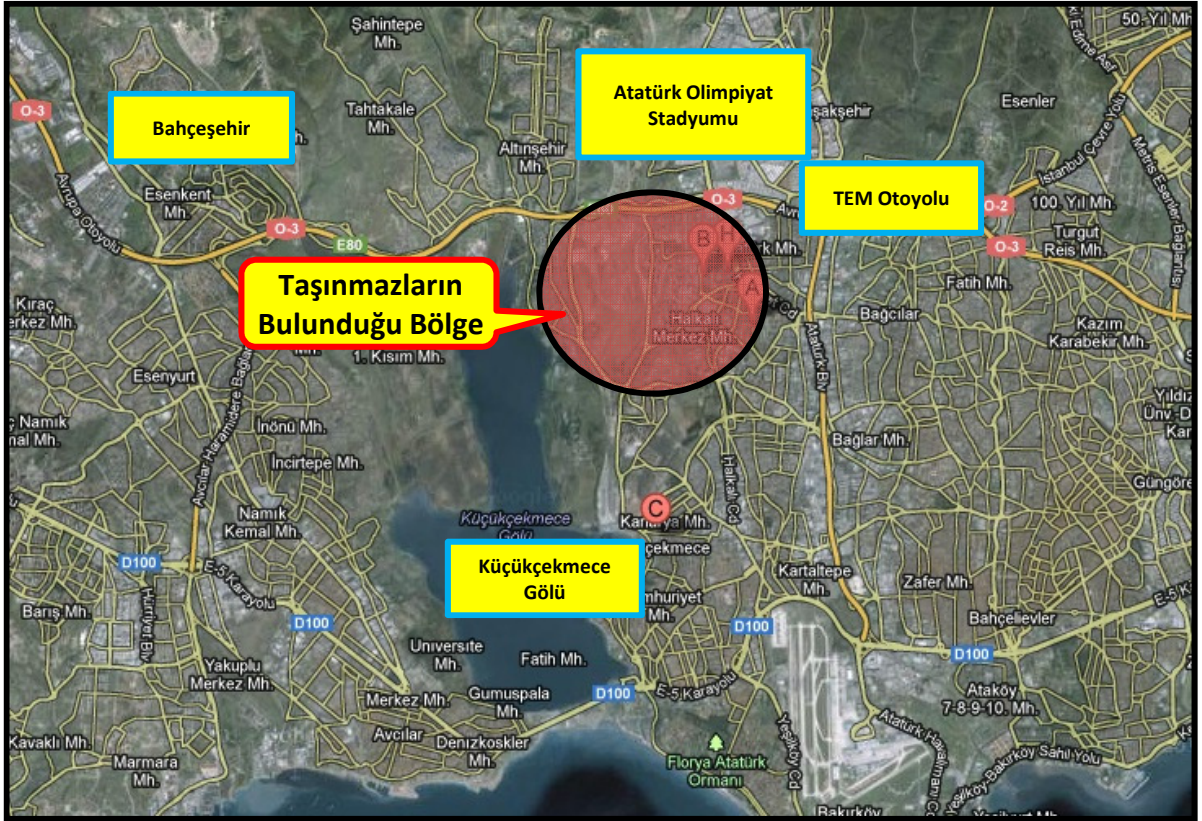
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbullu, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi, 801 ada 22 parselde kain 41.884,36 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazdır.

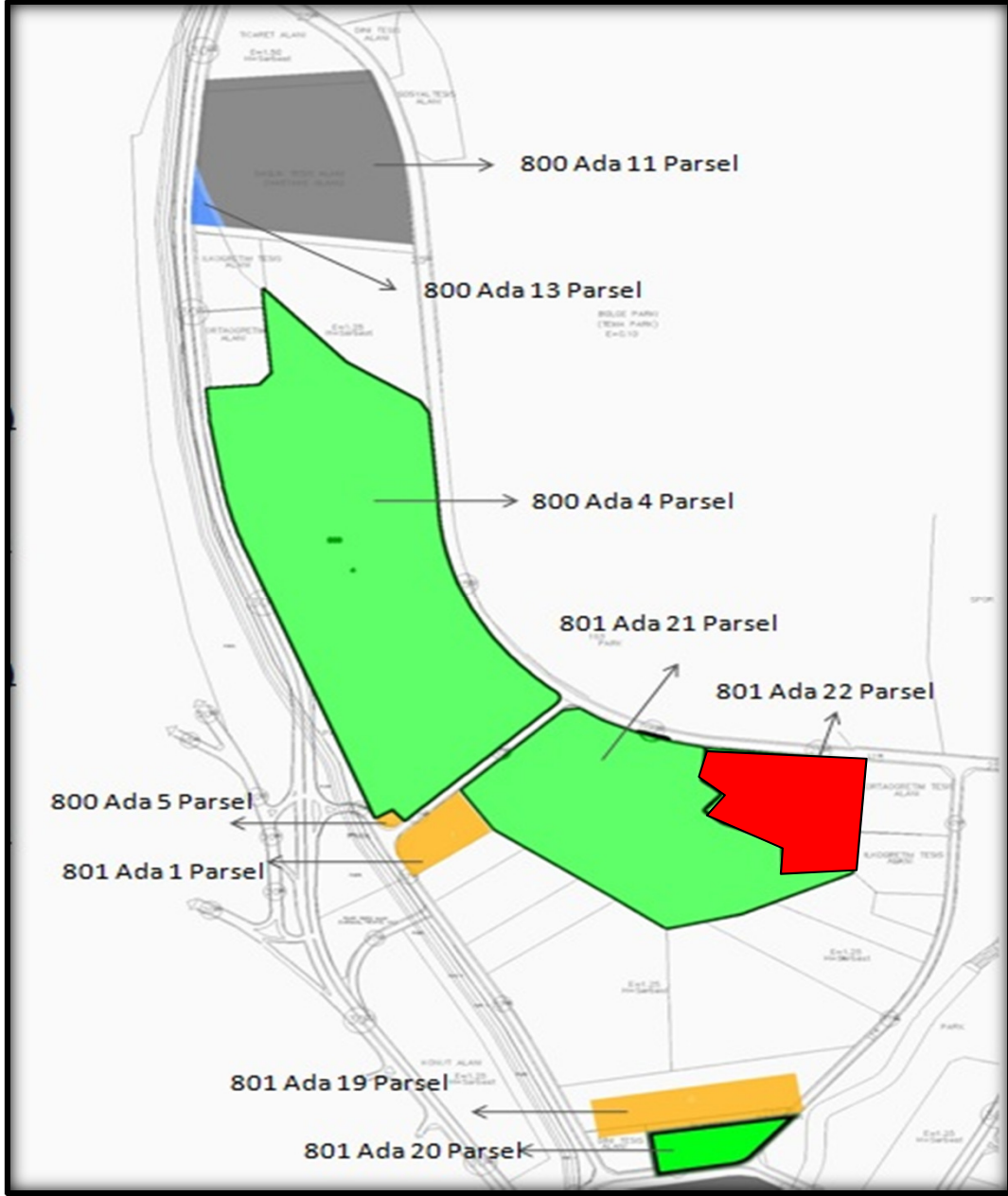
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

801 Ada 22 Parsel; 41.884,36 m² alana sahip olup tam mülkiyetlidir . Taşınmaz Sinpaş GYO A.Ş.' ye aittir. Parsel üzerinde taşınmazın bitişik parseli olan 801 ada 21 parselde inşaatı devam eden İstanbul Sarayları projesinin konteynırları bulunmaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Tema Park Alanı, batısında İstanbul Sarayları Bosphorus City Projesi, doğu cephesinde 801 ada 14 ve 23 parseller yer almaktadır. Geometrik form olarak amorf bir formu andırmaktadır.





4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

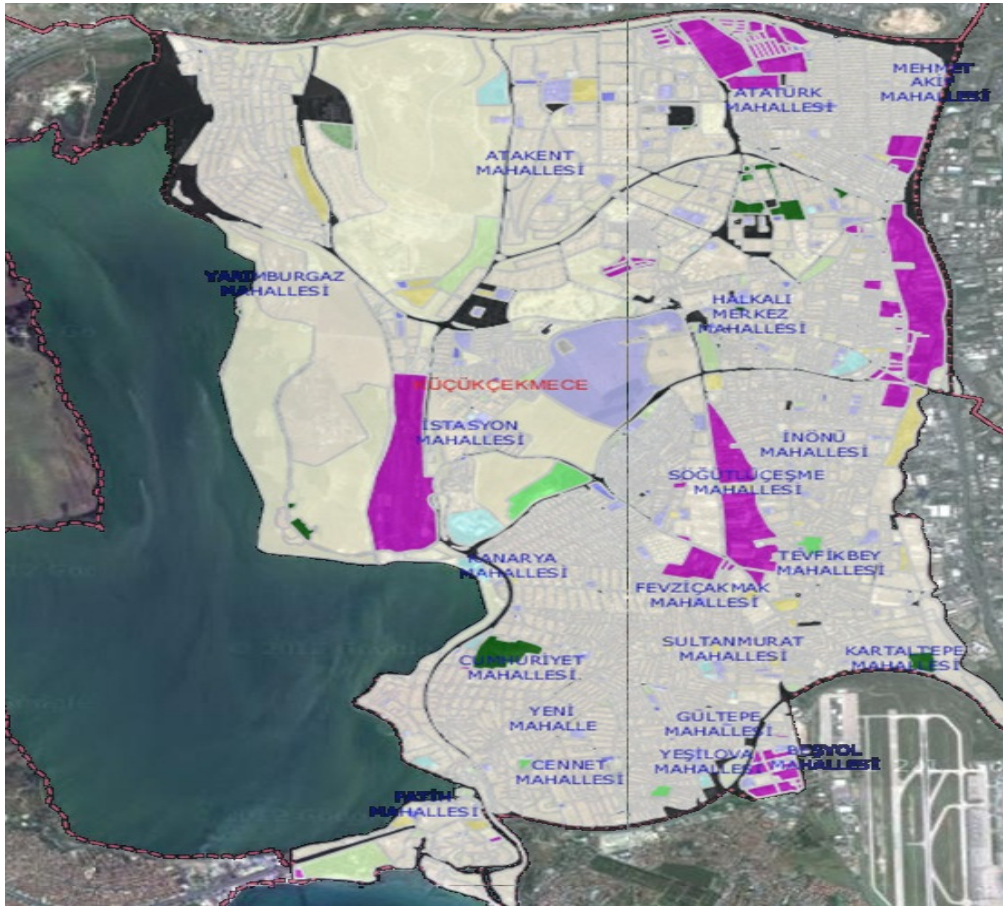
Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

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



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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan kentsel dönüşüm yasası dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Halkalı toplu konut alanı içersindedir.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Erişilebilirliği yüksektir.
- * Kesintileri yapılmış net imar parseli niteliğindedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede satılık konut arzı fazladır.
- * Eğimli bir yapıya sahiptir.
- * Yakın çevresindeki yollar henüz açılmamıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri 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 Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Konut Emsalleri

Dumankaya Konsept

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



1+1	62	184.000	2.968
1+1	62	214.000	3.452
2+1	93	261.000	2.806
2+1	124	330.000	2.661
3+1	159	424.000	2.667
3+1	172	458.000	2.663
Ortalama			2.784

Soyak Evostar

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



Stüdyo	32	104.500	3.266
1+1	48	162.500	3.385
1+1 dubleks	55	214.000	3.891
2+1	73	214.500	2.938
2+1 dubleks	97	312.500	3.222
3+1	126	346.500	2.750
Ortalama			3.143

Soyak Park Aparts

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



Stüdyo	32	99.000	3.094
1+1	47	155.500	3.309
1+1	54	211.500	3.917
2+1	72	208.000	2.889
2+1 çatı dubleks	115	306.000	2.661
3+1	128	367.500	2.871
3+1 dubleks	112	398.500	3.558
Ortalama			3.118

İstanbul Lounge

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



1+1	93	228.000	2.452
2+1	158	432.000	2.734
3+1	171	612.000	3.579
4+1	194	539.000	2.778
4+1 dubleks	227	649.000	2.859
Ortalama			2.918

Dükkan Emsalleri

* Eskidji Halkalı

Tel 0 212 4952026

Soyak Olimpia Çarşısı'da 768 m² giriş kat dükkan için (1.500.000.-USD) 2.700.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.515.-TL/m²)

* Turyap

Tel 0212 472 66 60

Atakent'te 25m² zemin+25m² bodrum toplamda 50m² dükkan için 180.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.600.-TL/m²)

* Turyap

Tel 0212 472 66 60

Halkalı Toplu Konutlarda AVM içerisinde 70m² dükkan için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.285.-TL/m²)

* Turyap

Tel 0212 472 66 60

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzerinde bulunan binada algılanabilirliği düşük 70m² dükkan için 230.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(3.285.-TL/m²)

* Zirve Emlak

Tel 0 212 697 59 90

Elite City Projesinde kiralık dükkanların 60-70.-TL/M² aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

*** Kentsel Hizmetler**

Tel

* Taşınmazın yan parselinde yer alan Bosphorus City projesinde emsal olabilecek benzer nitelikte site içerisinde ancak daha fazla kişiye hitap eden 100 m² kapalı alanlı 130 m² teraslı restaurant (toplamda 230 m²) yakın zamana kadar 1.800.000 TL bedelle satışta olup bu yıl içerisinde satılmıştır. (7.826.-TL/M²)

* Yine Bosphorus Sitesinde yaklaşık 200 m² kullanım alanlı başka bir ticari ünite 5.000 TL/ ay civarında bedelle kiralanmıştır. (Aylık 25-TL/M²)

* Bosphorus Sitesinde AVM Bloğunda yer alan zemin katta konumlu 65 m² kullanım alanlı dükkan 3.500 -USD/ay bedelle (Aylık 53 -USD/M²)kiralananmış olup bu dükkanın satış değeri 550.000 TL civarındadır. (8.461-TL/M²)

*** Zirve Emlak**

Tel 0 212 697 59 90

Elite City Projesinde kiralık dükkanların 60-70.-TL/M² aylık kira bedeli ile kiralandığı bilgisi alınmıştır.

Arsa Emsalleri

*** Site Emlak**

Tel 0 212 4726425

Taşınmazlara yakın konumda 1400 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 1.800.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.286.-TL/M²)

*** Site Emlak**

Tel 0 212 4726425

Taşınmazlara yakın konumda 2.200 m² alanlı, E:0,50 ticaret imarlı parsel için 4.500.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(2.045.-TL/M²)

*** Remax Kupa**

Tel 0 212 4701999

Taşınmazlarla aynı bölgede 8.000 m² ticari imarlı arsa için 15.000.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.875.-TL/M²)

*** Turyap**

Tel 0 212 698 58 48

Taşınmazlarla aynı bölgede 6.400 m² konut imarlı E:1,25 arsa için 11.635.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.828.-TL/M²)

Taşınmazlara yakın bölgede (Bosphorus City Projesinin alt tarafında) 42.000 m² E:1,25 konut imarlı arsa için 55.000.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.310.-TL/M²)

Taşınmazlarla aynı bölgede 8.000 m² E:0,50 ticaret imarlı arsa için 12.000.000-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(1.500.-TL/M²)

Medyadan Elde Edilen Veriler

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

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

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

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

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki (1/1 tam hisseli) arsa birim m² değerlerinin 1.000-1.500 TL/m²; konut birim m² değerlerinin ise, 2.500 - 4.500 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında parselin birim m² değeri 1.200.-TL takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Site Emlak	Turyap	Turyap
SATIŞ FİYATI		1.800.000	11.635.000	55.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	41.884,36	1.400	6.400	42.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.286	1.818	1.310
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E: 1,25	E: 0,50 TİCARET	E: 1,25 KONUT	E: 1,25 KONUT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ 10%	ORTA İYİ 10%	ORTA İYİ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-27%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-37%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.200,00	1.350	1.145	1.113

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
801	22	41.884,36	1.200	50.261.232,00	27.922.906,67
TOPLAM DEĞER (-.TL)				50.261.232,00	27.922.906,67
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				50.262.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				27.923.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşmaya çalışılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 801 ada 22 parsel, üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 57.591 m² olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

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

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.200.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	41.884,36m ²	Emsal / KAKS	1,25
Toplam Emsal İnşaat Alanı	52.355,45m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,10	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	57.591,00m ²	57.591,00m ²	0,00m ²

NAKİT AKIŞI (HALKALI 801 ADA 22 PARSEL)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	57.591,00				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	57.591,00				
		2013-2014	2014-2015	2015-2016	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		17.277	23.036	17.277	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		3.200	3.680	4.232	
Satış Geliri (Konut)		55.287.360	84.773.952	73.117.534	
Satış Gelirleri (Toplam)	173.654.265 TL	55.287.360 TL	84.773.952 TL	73.117.534 TL	213.178.846 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülemeyen Diğer Giderler					
TOPLAM		0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		55.287.360 TL	84.773.952 TL	73.117.534 TL	213.178.846 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	175.256.639 TL	173.654.265 TL	172.075.784 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda 173.654.265 TL olarak takdir edilmiştir.

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

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	173.654.265 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	96.474.592 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	173.654.265 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	60.778.993 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	33.766.107 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	51.662.144 .-TL
Toplam Arsa Alanı	41.884,36 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.233,45 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar planı dahilinde Konut olarak kullanılması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;
1 Adet Taşınmazın toplam değeri: **50.562.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **51.662.144.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

26.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

50.562.000 .-TL

(ElliMilyonBeşYüzAltmışikiBinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

59.663.160 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİMPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT 1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
50.562.000	28.090.000	21.607.692	59.663.160 TL

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

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