

SİNPAŞ

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ
SEVEN GAYRİMENKULÜN ARAZİSİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	01.12.2011
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2011
DEĞERLEME TARİHİ	02.12.2011- 03.12.2011
RAPOR TARİHİ	26.12.2011
RAPOR NO	SNP-1112008
KULLANIM AMACI	1 ADET PARSELİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ SEVENLER CADDESİ 6258 ADA 25 PARSEL SANCAKTEPE / İSTANBUL

Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

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 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.2 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.3 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar

Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)

Ek 3 - İmar durum yazısı

Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş.' nin şirket unvan değişikliğine

Ek 4 - ilişkin yazı

Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için tarih ve SNP-1111001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, raporun nihai değeri 46.630.000.-TL'dir. (KDV hariç) Eren KURT raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6258 ADA 25 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SAMANDIRA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 243 EE 4D
Ada No : 6258
Parsel No : 25
Alanı : 40.548,80 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Hisse Oranı : 1/1
Sahibi : SEVEN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT
VE TAAHHÜT A.Ş.
Yevmiye No : 8054
Cilt No : 243
Sayfa No : 24323
Tapu Tarihi : 01.10.2010

2.2 - Takyidat Bilgileri

Beyanlar:

Samandıra Askeri Havaalanı Güvenlik Bölgesi içindedir. (17.02.1987 tarih 754 yevmiye)

*Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 03.11.2011 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

**Taşınmaz üzerinde bulunan beyanın, taşınmazın mülkiyetini kısıtlayıcı ve sınırlayıcı beyan olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın eski parsel numaralarında (İfraz işlemlerinden önceki parsellerinde) bazı değişiklikler olduğu görülmüştür. 6258 ada 22 parsel 412/2400 hisse payı Samandıra Belediyesi adına kayıtlı iken 27.03.2009 tarihinde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına satışından tescil olmuştur. 103/600 hisse payı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına 27.08.2009 tarihinde tescil edilmiştir. 497/600 hisse payı Seven Et-Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına 27.08.2009 tarihinde tescil edilmiştir.

6258 ada 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22 numaralı parseller; 6259 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 numaralı parseller 6261 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 numaralı parseller ifrazden taksim işlemi ile 6258 ada 25 parsel olarak Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. adına 01.10.2010 tarihinde tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 31.10.2011 tarihinde alınan ve ekte sunulan M.34.3.SAN.0.13/467139 - 7692/19776 sayı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Taşınmaz 15/02/2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kapsamında TAKS: 0,50, KAKS: 1,65 Ticaret+Konut (T+K4) alanında yer almaktadır.

Plan Notlarında:

* Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır.

* 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

* İmar planı İSKİ içme suyu havzaları yönetmeliğine göre hazırlanmıştır.

* Büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde uygulama plan notlarına göre yapılacaktır.

* Parsel büyüklüğü 5.000 m² den büyük konut Ticaret+Konut alanlarında emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde mania kriterlerini aşmamak şartı ile Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu ile ilgili son üç yıllık değişimi ile ilgili yapılan incelemelerde;

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu parseli oluşturan eski parsellerin ifraz işlemi öncesinde büyük bir bölümü 16.06.2008 tasdik tarihli Samandıra Uygulama İmar Planı kapsamında emsal: 0,60, Hmaks=12,50 m. Konut alanında iken, 6259 ada 6-7-8-9-10 numaralı parseller ise park alanında yer almıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde hali hazırda atıl vaziyette eski fabrika yapıları yer almaktadır.

Sinpaş GYO tarafından hazırlanan onaysız 17.10.2011 tarihli Avan Proje bulunmaktadır. Değerleme işleminde bu projedeki veriler de dikkate alınmıştır.

Bu projeden elde edilen veriler aşağıdaki gibidir;

Satılabilir konut brüt inşaat alanı: 65.754 m²

Satılabilir+kiralananabilir ticaret brüt inşaat alanı: 5.390 m²,

Toplam satılabilir+kiralananabilir inşaat alanı: 65.754+5.390=71.144 m²

Site yönetimi ve çok amaçlı salon: 600+180=780 m²

Konut otopark-teknik mahaller-bodrum kat alanı: 26.743,81 m²

Ticaret otopark-teknik mahaller-bodrum kat alanı: 5.415,90 m²

Toplam brüt inşaat alanı: 104.083,71 m²

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde hali hazırda yer alan ve yıkılmak üzere olan yapıların yıkılacağı kabul edilerek değerlendirme işlemi yalnızca arsa için yapılmıştır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmaması nedeni ile 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun' a tabi değildir.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, 2.3.5 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup /Olmadığı Hakkında Görüş

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, 6258 ada 25 parselde yer alan arsa vasıflı parseldir. Taşınmaz Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Ve Taahhüt A.Ş.' ye ait olup, ilgili şirketin unvan değişikliğinin ekteki belgelerden de görüleceği üzere Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. olarak değişmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

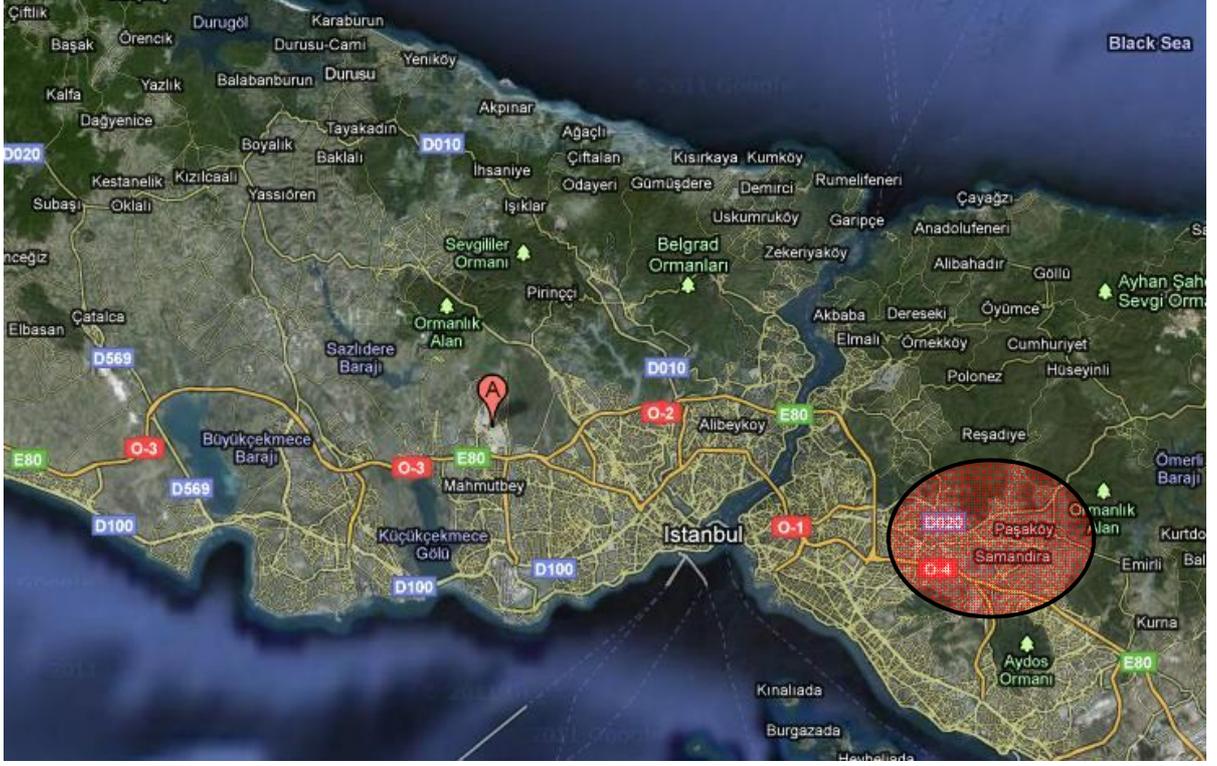
Değerlemesi yapılan taşınmaz, Abdurrahmangazi Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Sevenler Caddesi ve Ebubekir Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, sanayi merkezleri ve camiler yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Sinpaş Lagün Evleri, Ağaoğlu My Village Sitesi, Elysium Life Sitesi'dir. Samandıra Lisesi ve Samandıra Anadolu Teknik Lisesi diğer nirengi noktalarıdır.

Bölge, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda Samandıra Lisesi, Samandıra İlköğretim Okulu, Samandıra Anadolu Teknik Lisesi ve Mescid-i Aksa Cami bulunmaktadır. Taşınmazın ana arterlere uzaklık mesafeleri ise; Anadolu Otoyolu'na yaklaşık 1,5 km, Şile Otoyolu'na yaklaşık 4 km., Ümraniye'ye yaklaşık 8 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 17 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise yaklaşık 18 km. uzaklıktadır.

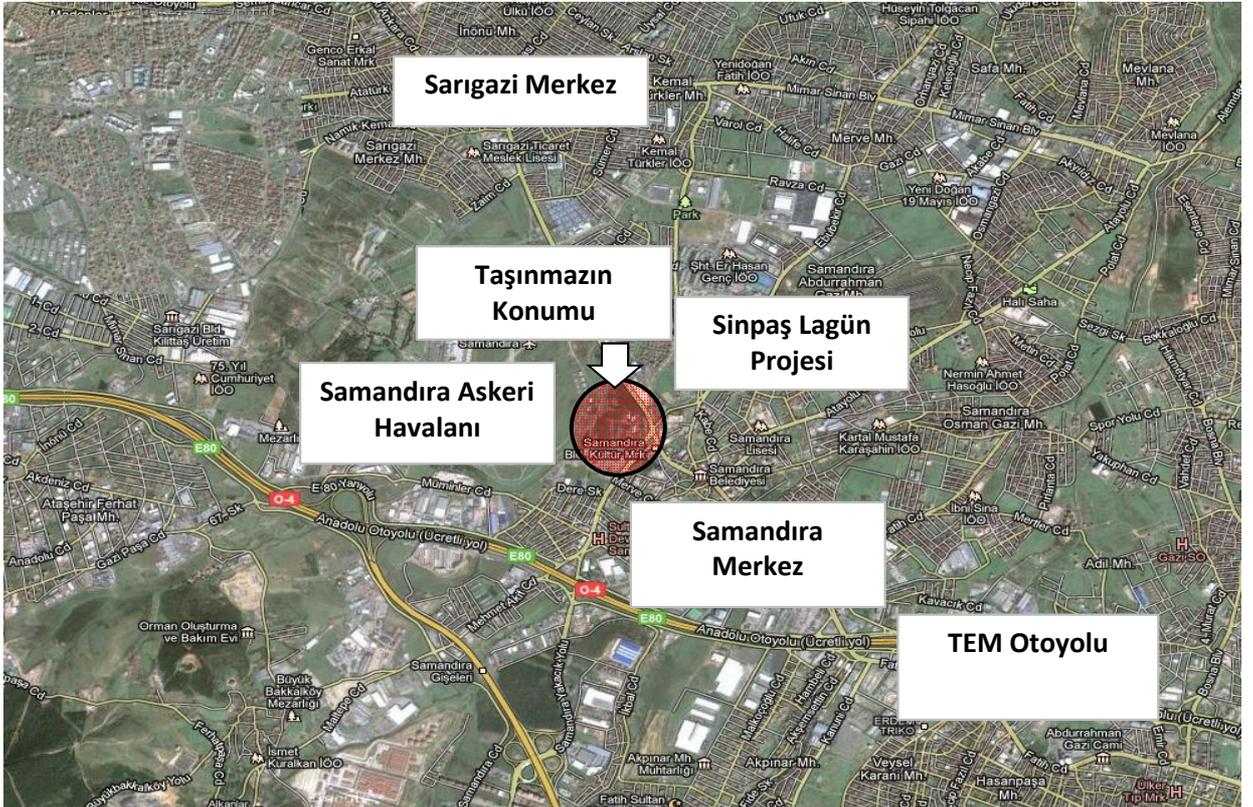
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Özel araçlarla ve toplum taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM



PARSELİN MEVKİİ



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu alanda yapılan incelemelerde parselin sınırları belirtilmiş olup parselin çevresinin direkli fens teli ile çevrili olduğu gözlenmiştir. Bölgenin geneli düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin herhangi bir geometrik formu bulunmayıp kuşbakışı bakıldığında U harfi formuna yakın bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Parsel boş arsa niteliğinde olup üzerlerinde ruhsatsız ve atıl vaziyette yapılar bulunmaktadır.



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 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

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

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



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 iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

Parsel üzerinde yer alan atıl vaziyetteki yapıların içine güvenlik gerekçesi ile girilmemiş ruhsatsız olmaları ve parselin arsa nitelikli olması nedeni ile değerleme kapsamına alınmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Geçmiş imar planlarına nazaran oldukça yüksek bir imar hakkına sahip olduğu düşünülmektedir.
- * Tem Otoyoluna yakın konumdadır.
- * Samandıra, Sarıgazi ve Sancaktepe Merkeze yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parsel geometrik form olarak çok kullanışlı değildir.
- * Üzerinde atıl vaziyette ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.
- * Bölge gelişmekte olan bir bölge olduğundan nitelikli sitelerin ve yapıların kısıtlı olduğu bir bölgedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - 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, değerlemesi 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.

5.2 - 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.

5.3 - 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

Parselin değerlemesinde Piyasa Değeri yöntemi ve bu değerın desteklenmesi amacı ile hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Arsa Emsalleri:

* TURYAP

Tel : 0534 402 41 42

Samandıra bölgesinde caddeye yakın olan arsaların m² birim fiyatının 1.200.-TL olduğu, iç kısımlarda bulunan arsaların m² birim fiyatının ise 800-1.000.-TL arasında değiştiği beyan edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede m² birim fiyatlarının 1.000-1.100.-TL arasında olacağı bilgisi alınmıştır.

* AVRASYA GAYRİMENKUL

Tel : 0542 321 48 93

Değerlemesi yapılan taşınmazla aynı caddede, caddenin biraz daha yukarısında bulunan 300 m² arsanın yaklaşık 3-4 ay önce 300.000.-TL'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı 1.000 TL'dir). Emsal:1,00 olarak beyan edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m² birim fiyatlarının ise 800-1.000.-TL/m² arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

* SOFUOĞLU EMLAK

Tel : 0535 724 76 13

Değerlemesi yapılan taşınmaza yakın konumda anayola cepheli, askeriyenin karşısında bulunan 33.000 m² arsanın yakın zamanda 30.000.000.-USD'ye satıldığı bilgisi şifahen alınmıştır. (m² birim fiyatı 909.-USD'dir). Emsal:1,35 olarak beyan edilmiştir.

Yine değerlendirilmesi yapılan taşınmaza yakın konumda, BİM deposunun karşısında bulunan 55.000 m² arsanın yaklaşık 1 ay önce 45.000.000.-TL'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı 818 TL'dir). Emsal:1,50-1,65 olarak beyan edilmiştir.

Sekmen Caddesi'nde bulunan 13.000 m² arsanın 15.000.000.-TL'ye pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı 1.154.-TL) Emsal: 1,00 olarak beyan edilmiştir.

*** KUMRU EMLAK**

Tel : 0532 330 88 60

Değerlemesi yapılan taşınmaza yakın konumda, Sinpaş Lagün Sitesi'nin sağ tarafında bulunan 57.000 m² arsanın 1 ay önce 45.000.000.-TL'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı 789 TL' dir). Emsal:1,30 olarak beyan edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m² birim fiyatlarının 900-1.200.-TL arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

*** AYTEMİZ EMLAK**

Tel : 0532 453 93 90

Alparslan Caddesi'nde, Ekmekçioğlu Yolu üzerinde bulunan 11.750 m² konut imarlı arsanın 8.000.000.-TL'ye pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı 680.-TL) Emsal:1,00 olarak beyan edilmiştir.

*** HUZUR EMLAK**

Tel : 0533 777 24 23

Alparslan Caddesi'nde, Ekmekçioğlu Yolu üzerinde bulunan 12.250 m² konut imarlı, 3 pafta 158 parsel nolu arsanın 7.500.000.-USD'ye pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyatı 612.-USD) Emsal:1,00 olarak beyan edilmiştir.

(Yapılan araştırmada yola terki olduğu bir kısmının Belediye Hizmet Alanında yer aldığı belirlenmiştir)

Konut Emsalleri

* REXART GAYRİMENKUL

Tel : 0532 257 05 57

*Sinpaş Lagün Sitesinde, 3.etapta bulunan Lilyum tipi, 5+1, 233 m² bahçe dubleks villa 865.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapılı olup, içerisinde 1 yıldır oturma vardır.) (m² birim fiyatı 3.712.-TL)

*Sinpaş Lagün Sitesinde, 2.etapta bulunan Lilyum tipi, 3+1, 209 m² teras dubleks villa 650.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapılı olup, içerisinde 1 yıldır oturma vardır.) (m² birim fiyat 3.110.-TL)

*Sinpaş Lagün Sitesinde, 3.etapta bulunan Lilyum tipi, 4+1, 209 m² teras dubleks villa 625.000 TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam) (m² birim fiyatı 2.990.-TL)

*Sinpaş Lagün Sitesinde, 2.etapta bulunan İris tipi, 3+2, 280 m² teras dubleks villa 865.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapılı olup, içerisinde oturma vardır.) (m² birim fiyatı 3.089.-TL)

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel : 0554 541 97 43

*Sinpaş Lagün Sitesinde, 1.etapta bulunan İris tipi, 4+1, 256 m² teras dubleks villa 570.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda) (m² birim fiyat 2.227.-TL)

*Sinpaş Lagün Sitesinde, 2.etapta bulunan Lilyum tipi, 4+1, 233 m² bahçe dubleks villa 875.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapılı) (m² birim fiyat 3.755 TL)

*Sinpaş Lagün Sitesinde, 3.etapta bulunan Lilyum tipi, 4+1, 233 m² bahçe dubleks villa 975.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapılı) (m² birim fiyat 4.185.-TL)

* RETÜRK ÇÖZÜM

Tel : 0533 395 73 31

*Sinpaş Lagün Sitesinde, 2.etapta bulunan İris tipi, 4+1, 320 m² bahçe dubleks villa 799.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda) (m² birim fiyat 2.497.-TL)

*Sinpaş Lagün Sitesinde, 3.etapta bulunan İris tipi, 4+1, 320 m² bahçe dubleks villa 814.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda) (m² birim fiyat 2.543.-TL)

*Sinpaş Lagün Sitesinde, Lilyum tipi, 4+1, 233 m² bahçe dubleks villa 840.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapılı) (m² birim fiyatı 3.605.-TL)

* REMAX CENTER

Tel : 0533 920 73 70

*Sinpaş Lagün Sitesinde, 1.etapta bulunan İris tipi, 3+1, 256 m² teras dubleks villa 725.000 TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapılı) (m² birim fiyat 2.832.-TL)

*** ESKIDJI GAYRİMENKUL**

Tel : 0532 524 26 70 - 0545 407 78 98

*Sinpaş Lagün Sitesinde, Anemon tipi, 5+2, 749 m² müstakil villa
2.400.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda)
(m² birim fiyat 3.204.-TL)

*Sinpaş Lagün Sitesinde, İris tipi, 4+1, 256 m² teras dubleks villa
775.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapılı)
(m² birim fiyat 3.027.-TL)

*** NED/MAX GAYRİMENKUL**

Tel : 0544 522 44 17

*Ağaoğlu My Village Sitesi'nde, 5+1, 268 m² villa 500.000.-USD'ye
pazarlanmaktadır. Bina yaşının 6-7 arasında olduğu beyan edilmiştir.
(m² birim fiyat 1866.-USD)

*Alice Village Sitesi'nde, 3+1, 188 m² villa 340.000.-TL'ye
pazarlanmaktadır. (m² birim fiyat 1808.-TL)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		53.000.000	45.000.000	45.000.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ	-	BENZER	BENZER	BENZER
	-	0%	0%	0%
ALAN		33.000	55.000	57.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.606	818	789
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		-10%	10%	10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	İYİ
		-10%	10%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	6%	3%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	46%	43%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	1.150	1.129	1.193	1.129

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan arsa birim m² değerlerinin 900 - 1200.-TL/m², prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin ise 2.500.-TL/m² ile 3.500.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 6258 ada 25 parselin arsa birim m² değeri 1.150.-TL takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
6258	25	40.548,80	1.150	46.631.120,00	25.481.486,34
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				46.630.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				25.480.000,00	

6.2 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Taşınmazın değerlemesinde Nakit akışı (Gelir) yöntemi kullanılmamıştır.

6.3 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde atıl durumda olan ve değerlemede dikkate alınmayan yapı bulunması, parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Taşınmazın bulunduğu ilçede Sinpaş GYO A.Ş. 'ye ait olan Sarıgazi Mahallesi 1 pafta 1958 parsel nolu taşınmaz için Sinpaş GYO A.Ş. İle Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş. ve İncesu İnş. Enerji San. ve Tic. A.Ş. arasında 20.08.2007 tarihli sözleşmede "Arsa sahipleri ile % 35 kat karşılığı esasına dayalı bir anlaşma yapılmış olup, % 65 Sinpaş GYO A.Ş. ' ye ait olacak ve maliyetinin tamamı Sinpaş GYO A.Ş.' nin üstleneceği" belirtilmektedir.

Yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %35 ila %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

**Taşınmaz üzerinde geliştirilecek projenin toplam satılabilir alanı olarak; Sinpaş GYO tarafından tarafımıza iletilen onaysız Avan Projede belirtilen alan bilgileri kullanılmıştır. Bu projede*

Satılabilir konut brüt inşaat alanı: 65.754 m²

Satılabilir+kiralananabilir ticaret brüt inşaat alanı: 5.390 m²,

Toplam satılabilir+kiralananabilir inşaat alanı: 65.754+5.390=71.144 m²

olarak tanımlanmış olup değerlendirme işlemi bu verileri baz alarak yapılmıştır.

** İnşaatın iyi kalitede tamamlanacağı varsayılmıştır.*

- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1.-USD=1,83.-TL kabul edilmiştir.

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

- Konut ünitesi satış birim değerinin ortalama 2.617.-TL/m² (1.430.-USD/m²) olacağı kabul edilmiştir.

- Ticari ünite satış birim değerinin ortalama 3.570.-TL/m² (1.950.-USD/m²) olacağı kabul edilmiştir.

PROJEDEN ELDE EDİLMESİ BEKLENEN SATIŞ HASILATI			
	Alan (m²)	Birim m² Değeri (USD)	Toplam Değer (USD)
Toplam Satılabilir Konut Alanı	65.754	1.430,00	94.028.220 .-USD
Toplam Satılabilir Ticaret Alanı	5.390	1.950,00	10.510.500 .-USD
Toplam Satış Hasılatı (USD)			104.538.720 .-USD
Toplam Satış Hasılatı (TL)			191.305.858 .-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	191.305.858 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	66.957.050 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	36.588.552 .-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Parselin konumu büyüklüğü ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak, korunaklı ve donatı alanları olan site içerisinde bulunan villa tipinde lüks konut inşa edilmesinin en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;
6258 ada 25 parselin değeri: **46.630.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Hasılat Paylaşımı Yöntemine göre parselin tamamı üzerinde geliştirilecek projeye göre parselin değeri:
66.957.050-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Hasılat paylaşımı yöntemi ile bulunan arsa değerinin geliştirilmiş arsa değeridir. Bu yöntemden elde edilen değer ulaşılması aşamasında varsayımlar dikkate alınmaktadır. Emsal karşılaştırma yönteminde ise bölgeden elde rayiç değerlerin dikkate alınması , rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne parsel için emsal yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Toplam Değer;

Sonuç olarak; Değerlemesi yapılan 1 adet taşınmazın toplam değeri olarak : 46.630.000.-TL takdir edilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, üzerinde değerlendirme kapsamına alınacak ruhsatlı ve kullanılabilir vaziyette yapı mevcut değildir.

6.5.2 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

6.5.4 - Kira Değeri Analizi

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

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, 6.5.5 - 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; Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "arazi" olarak 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 1 adet parselin 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 1 adet parselin

26.12.2011 tarihli toplam değeri için ;

46.630.000 .-TL

(KırkaltımilyonaltıyüzotuzbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

55.023.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
46.630.000	25.480.874	18.955.285	55.023.400

1 USD = 1,8300 .-TL (02.12.2011 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

1 EURO = 2,4600 .-TL (02.12.2011 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

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

EK:1- FOTOĞRAFLAR





