

**TAŞINMAZ
DEĞERLEME
RAPORU**

**İSTANBUL
SANCAKTEPE
2014_HALKGYO_62**

"ARSA"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	8
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	8
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	10
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	10
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	10
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	10
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	11
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	13
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	13
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	13
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	13
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	13
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	13
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	14
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	14
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	16
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	16
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	16
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	16
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	17
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	17
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	17
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	17
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	18
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	18
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	18
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	18
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	18
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
8.	SONUÇ.....	19
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	19
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	19

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	ARSA
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde, 8085 ada, 33 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü 98127,74 m ² dir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	7.2.2.3 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	08.10.2014
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Taşınmaza takdir edilen değer, KDV hariç; 160.000.000.-TL (Yüzaltmışmilyon Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 13.10.2014
- RAPORUN NUMARASI** : 2014_HALKGYO_62
- DEĞERLEME TARİHİ** : 08.10.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 02.10.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2014_000_01
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme 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.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 33 parselde kayıtlı, ARSA niteliğine sahip, yüzölçümü 98127,74 m² olan taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Ali TOPSAKAL**
SPK Lisans NO:400920
Değerleme Uzmanı
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Doğan ÖZAYDIN**
SPK Lisans No: 401148
Harita Mühendisi
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce Daha önce Rapor Tanzim edilmemiştir

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ VE ŞİRKET TANITIM BİLGİSİ** : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/İSTANBUL
Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu -Ümraniye/İSTANBUL'dur.
Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmi aynı olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ



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'abağlı 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 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, bölgeler arası 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.

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.

SANCAKTEPE İLÇESİ

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi veYenidoğan 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 arttırmaktadır.



4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

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. 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 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. 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.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Akpınar Mahallesi, Gülhane (Kanuni) Caddesi, 8085 ADA,33 PARSEL, "Arsa" vasıflı taşınmazdır.Taşınmazın yakın çevresinde Bilfen Dersanesi Binası, Erikli Pınar Cami, Veysel Karani İ.Ö.O, Rings Sitesi, Belediye spor tesis alanı, Aydos Ormanları, TEM Otoyolu yer almaktadır. Bölge ağırlıklı konut alanı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Samandıra Mahallesi'nde yer almaktadır. Parşele ana ulaşım aksı Kanun, Caddesi ve Zaloğlu Rüstem 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. Bölge, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda Bilfen Okulları , ve Rings Konutları 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.



5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Samandıra İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada 33 parsel olup tapuda ARSA niteliğine sahiptir.
- İmar planına ilişkin gelişmeler aşağıda 5.3.2.3 bölümünde anlatılmaktadır.
- Topografyası düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 1. derece deprem bölgesinde konumlandıkları.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapılar fiziksel ömrünü tamamlanmış ve kullanılmaz durumda olduklarından yıkılmışlardır. Taşınmaz boş parsel halindedir.

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	SANCAKTEPE
MAHALLESİ	:	SAMANDIRA
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	
ADA NO	:	8085
PARSEL NO	:	33
YÜZÖLÇÜMÜ	:	98127,74 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
YEVİMİYE NO	:	2331
CİLT NO	:	262
SAHİFE NO	:	26199
EDİNİM TARİHİ	:	12.02. 2013
EDİNİM SEBEBİ	:	İFRAZ İŞLEMİNDEN TESCİL EDİLMİŞTİR.
MALİK	:	SELİN İNŞAAT VE TİCARET A.Ş
TAPU CİNSİ	:	ARSA tapusu

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 08.10.2014 /saat 9.52, de alına yazılı tapu takyidat belgesine göre, taşınmaz üzerinde;Her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

EK: 2: YAZILI TAKYİDAT

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

08.10.2014 tarihinde Sancaktepe Belediyesinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:**(08.10.2014 tarihinde Sancaktepe Belediyesinden onaylı imar durumu belgesi isteğimiz onaylı bilginin Malik ve varsa arsa üzerine her hangi bir tasarrufta bulunacak olan finans kuruluşlarına yazılı başvurulması halinde verilebileceği bilgisi verilerek geri çevrilmiştir.İmar durumu hakkında bilgi Sancaktepe Belediyesi İmar Md.Yetkililerinde sözlü olarak alınmış ve bilgi belediyede yer alan pafta ve belediye kent bilgi sisteminden kontrol edilmiş ve doğrulanmıştır)**

Sancaktepe Belediyesi İmar Biriminde mevcut 1/1000 ölçekli plana göre taşınmazın; Konut alanı, Taks=0.40, Kaks=1, Yoldan=5 m., Yan-arka bahçe= 3 m., 12 m2 spor alanı, 6 m2 dini tesis, 98127,74 m2 konut alanı yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. plan notları bulunmaktadır. Alana ilişkin imar planı örneği yazımız ekinde sunulmuştur."

Uygulama Hükümleri

Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

- Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.

Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır

Planda belirtilen kat yüksekliklerinin uygulanmadığı durumlarda KAKS değerini aşmamak şartı ile TAKS değerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. (Hava mania sınırlarını aşmamak koşulu ile)

Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.

Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.

Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

İmar Hakkı Transferi: Konut, ticaret + konut ve ticaret fonksiyonlarında kalan bir parselde/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parselde/parsellere transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılmaz.

Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabilir.

A. Konut Alanları

TAKS:	0,07	KAKS:	0,14	3 KAT
TAKS:	0,40	KAKS:	0,70	3 KAT
TAKS:	0,40	KAKS:	0,90	4 KAT
TAKS:	0,40	KAKS:	1,00	4 KAT
TAKS:	0,40	KAKS:	1,30	5 KAT

Bina Büyüklükleri

Min. Bina cephesi	: 6m.
Min. Bina derinliği	: 7m.
Maks. Bina cephesi	: 40m.
Maks. Bina taban alanı	: 900 m ²
Min. Bina taban alanı	: 42 m ²

Parsel büyüklüğü 5000 m²den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Erişme Kontrollü Otoyollar

- * 1° - Planda gösterilen TEM otoyoludur.
- * 2° - Planda gösterilen Şile otoyoludur.

Kentçi Ulaşım Aksları

- * 1° - Planda, 37,5 metre genişliğinde gösterilen yollardır.
- * 2° - Planda, 30 metre genişliğinde gösterilen yollardır.
- * 3° - Planda, 20 metre ve 15 metre genişliğinde gösterilen yollardır.
- * 4° - Planda, 12 metre ve 10 metre genişliğinde gösterilen yollardır.
- * 5° - Planda 9 metre, 8 metre ve 7 metre genişliğinde gösterilen yollardır.

Otoparklar

İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması koşulu ile konut alanları, ticaret alanları, ticaret + konut alanları, sosyal ve kültürel tesis binaları gibi tüm yapılaşmalar ile kavşaklar ve bu alanları çevreleyen yolların altında, zemin altı kapalı otopark yapılabilecek olup, zemin altı otopark alanlarının üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyon için kullanılamaz.

Zemin altı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir.

Ticaret ve Ticaret + Konut alanları içerisinde; Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile "Katlı Otopark" yapılabilir.

İlgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla Enerji Nakil Hatlarının altında açık otopark düzenlenebilir.

Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parsellerin imar hakları Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı içerisinde kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla plan onama sınırları içerisindeki başka parsellerde kullanılabilir. Kamuya terk edilen alanlar yeşil alan olarak düzenlenecek ve başka amaçla kullanılmayacaktır. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen Emsal değeri en fazla %50 arttırılabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Bu alanlarda kalan ve daha önce imar uygulaması görmemiş parsellerde transfere konu imar hakkı parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır. 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar uygulaması görmüş parsellerde ise uygulama öncesi parsel alanının %60'ı üzerinden hesap yapılır. İmar hakkı transferi hesabı ENH Koruma Kuşağına komşu parsellerdeki düşük yoğunluklu/yapılaşma koşullu fonksiyon bölgeleri dikkate alınarak yapılacaktır. Parsel sahibinin talebi halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parselde ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak şartıyla E:0.03, h:4.50 m. yapılaşma koşulları aşılmayacak şekilde Ticari birimler yapılabilir. **Kısmen ENH Koruma Kuşağı altında kalan parsellerde ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan kısımlarının imar hakları bu kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşulu ile parselin ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmında kullanılabilir veya başka parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir. 15.02.2013 T.T.**

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Sancaktepe Belediye arşivinde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde her hangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Samadıra Mahallesi, 8085 ada, 33 parsel ile ilgili olarak 08.09.2014 tarihinde Sancaktepe Belediyesinden alınan bilgiye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu parsel ARSA niteliğine sahip bir parseldir. Yapı denetimi söz konusu değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir..

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	Taşınmaz; * 14.11.2011 Tarihinde ,12114 yevmiye ile 8085 ada 30 parsel olarak satın alınmış olup 12.02.2013/2331 yevmiye ile 8085 ada 30 parsel ifraz görmüş ve taşınmaz aynı ada 32-33 parsellere ayrılmıştır
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur..

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN 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

➤ **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.**

- Olumsuz bir faktör tespit edilmemiştir

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değer tespitinde, taşınmaz boş parsel olarak değerlendirilmiş olup, emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi (arsa artık yöntemi)" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılanma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu parselin değer tespiti için yapılan piyasa araştırması aşağıdaki gibidir. Piyasa araştırmasında, yakın bölgedeki boş arsa değerleri ve proje geliştirmeye uygun arsa değerleri araştırılmıştır.

Değerlemesi yapılan söz konusu boş parseller üzerinde bir proje geliştirme söz konusu olacağından, olası projeden hareketle arsaya ödenebilecek boş arsa değeri, "arsa artık yöntemi kullanılarak" gelir yöntemi başlığı altında analiz edilmiştir. Bu hesaplamalarda, satış gelirlerini tahmin edebilmek amacıyla bölgedeki ticaret/perakende ve konut satış bedelleri incelenmiştir.

Ana cadde üzerinde konumlu olan 89-90 parsellerin çevresindeki yerleşik dokunun, bitişik nizam ve yapıların üst katlarında konut, zemin katlarında işyeri fonksiyonlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

KONUT EMSALLERİ

Emsal-1: Taşınmazın yan tarafındaki Rings Sitesinde, 3+1, 138 m² alanlı, açık-kapalı havuzlu, spa, golf sahası, oyun alanları, otopark vb sosyal donatılı konut için 490.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (3.550 TL/m²)

Emsal-2: Taşınmaza yakın konumda, 2+1, 2.kat, 90 m² alanlı yeni binada konut için 200.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (2.222 TL/m²)

Emsal-3: Taşınmazın yan tarafındaki Rings Sitesinde, 1+1, 88 m² alanlı, açık-kapalı havuzlu, spa, golf sahası, oyun alanları, otopark vb sosyal donatılı konut için 268.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (3.045 TL/m²)

Emsal-4: Taşınmazın yan tarafındaki Rings Sitesinde, 4+1, 217 m² alanlı, açık-kapalı havuzlu, spa, golf sahası, oyun alanları, otopark vb sosyal donatılı konut için 725.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (3.340 TL/m²)

Emsal-5: Taşınmazın yakın çevresinde yer alan site içerisinde, 1+1, 80 m² alanlı, açık-kapalı havuzlu, oyun alanları, otopark vb sosyal donatılı konut için 220.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (2.750 TL/m²)

Değerlendirme:

Parsel üzerine Uygulanacak projelere yapı kalitesi, malzeme işçilik, uygulanabilir sosyal donatı alanları sonrası; sosyal donatısız yeni **konutlarda** ortalama 2.200 TL/m², sosyal donatılı sitede ortalama 3.500 TL/m² birim değer satışları mevcuttur.

ARSA EMSALLERİ

Emsal-1: Taşınmaza yakın konumda, konut imarlı, Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olan, **2.000 m² alanlı** ARSA için 4.000.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (2.000 TL/m²)

Emsal-2: Taşınmaza yakın konumda, konut imarlı, Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olan, **750 m² alanlı** ARSA için 1.275.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (1.700 TL/m²)

Emsal-3: Taşınmaza yakın konumda, konut imarlı, Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olan, ama **daha iç konumda 1.000 m² alanlı** ARSA için 1.550.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (1.550 TL/m²)

Emsal-4: Taşınmaza yakın konumda, konut imarlı, , Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olan **6.000 m² alanlı** ARSA için 13.000.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (2.166 TL/m²)

Bilgileri alınmıştır.

Değerlendirme:

Bölgedeki benzer yapılaşma koşullarındaki **arsalarda**; konum-cephe-manzara-eğim vb faktörlere göre 2.000 – 2.500 TL/m² satış değer aralığı gözlemlenmektedir. Ancak Değerleme konusu taşınmazın arsa alanın büyük olması düşünüldüğünde değerlendirme konusu parselin 1630.TL/m² birim değer üzerinden değerlendirilebilir

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında verilen emsaller aynı başlık altında değerlendirilmiş ve değerlendirme konusu taşınmazın net alan üzerinden değer tespiti aşağıdaki gibi yapılmıştır. Net yüzölçümleri üzerinden 665 TL/m² değer takdir edilmiştir. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
ARAZİ ALANI NET	98.127.74 M2
BİRİM FİYAT	1630/M2
BOŞ ARAZİ DEĞERİ	160.000.000.TL

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalarda yatırım maliyetinin tespitine yönelik dolaylı olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal satış fiyatları doğrultusunda, değerlendirme konusu parsel üzerinde Emsal: 1 yapılaşma şartlarının kesinlik kazanmış olması nedeniyle; parsel üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından yatırım maliyeti ve

bölgedeki girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan varsayım ve hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde, zemin katların perakende ticarete yönelik, üst katların ise konut amaçlı bir kullanıma sahip olacağı düşünülmüştür.

Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; konut fonksiyonlu kısımlar için ise 2675 TL/m² satış rakamı öngörülmüştür. bölgede sitelerde de konut satış bedellerinin 2200-3500 TL/m² aralığında tespit edilmiş olması nedeniyle site tarzı bir yapılaşma öngörülmekle birlikte şimdilik, ortalama bir değer olan 2675 TL/m² üzerinde hareket edilerek hesaplamalar yapılmıştır.

Arazi yapılandırma koşulları, güncel imar durumundan hareket edilerek değerlendirilmiştir.

ARSA ARTIK YÖNTEMİ

Arsa Artık Yöntemi İle Sonuç Değer Hesaplama	
arsa	98,128
yapılaşma hakkı(kaks=1)	1
Emsale Dahi İnşaat alanı	98,128
bina tamamlanması durumundaki değer birim fiyat	2,725
Satılabilir İnşaat Alanı Tamamlanması Durumunda Değeri	267,398,092
Toplam inşaat alanı	98,528
İnşaat Maliyeti (5 A YAPI SINIFI)	800
Yapı İnşaat Maliyeti (TL)	78,822,192
Geliştirme Maliyeti (%25-35 arası)	23,646,658
Toplam İnşaat Maliyeti(Yapı +Geliştirme)	102,468,850
Arsa Değeri (Gelir-Toplam Maliyet)	164,929,242
Arsa Birim Fiyat TL/m ²	1,681

	Alan M ²	Birim değer TL/m ²	Değer TL
8085 ADA 33 PARSEL	98128	1680	164.855.040

Varsayımlar ortalama bir proje gibi yapılmıştır. Boş arazi değeri tespitine yardımcı olunmaya çalışılmaktadır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde kira getirici yapı bulunmadığından kira değeri analizi kullanılmamıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın i üzerinde de sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. .

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değer her hangi bir projeye istinaden takdir edilmemiştir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; meri imar planında belirtildiği gibi KONUT fonksiyonudur.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti arsa için yapılmış olup, bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminde taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklükteki arazi arzındaki kısıtlılık, bu yöntem ile elde edilen değeri kısıtlarken, imar durumunun netleşmiş olmasından dolayı da arsa artık yöntemindeki varsayımlar daha olumlu olarak değerlendirmeye alınmıştır.

Bu sebeple her iki yöntemin bir ortalaması olarak nihai değer verilmiştir.

	Alan M ²	EMSAL KARŞILA. YÖNTEMİ (TL)	GELİR YÖNTEMİ (TL)	ORTALAMA (TL)
8085 ADA33 PASREL	98.127,74	160.000.000	165.000.000	162.500.000

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı parsel üzerine yapılaşmaya engel bir durum bulunmamaktadır.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın, en etkin ve verimli kullanımları boş arsa olarak belirlenmiş olup, GYO portföyüne arsa olarak alınabileceği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın nihai değeri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

İSTANBUL- SANCAKTEPE	ALAN	SATIŞ DEĞERİ/TL	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL/TL	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ/USD
8085 ADA 33 PARSEL	98.127.74	160.000.000	188.800.000	75.471.698

*(13.10.2014 tarihi, itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,28.-TL olarak alınmıştır.).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ali Rıza TOPSAKAL
SPK Lisans NO:400920

Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Doğan ÖZAYDIN
SPK LİSANS NO:401148
Harita Mühendisi



EK 1 - FOTOĞRAFLAR





TAPU TAKYİDATI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.10.2014 09:50:16	2014-32649	20141008-1235-F02690	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii	KARAPINAR	
Zemin No	80083025	Cilt / Sayfa No	262 / 26199	
İl / İlçe	İSTANBUL / SANCAKTEPE	Ada / Parsel	8085 / 33	
Kurum Adı	Sancaktepe	Yüzölçüm	98127,74000	
Mahalle / Köy Adı	SAMANDIRA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
SELİN İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.	1 / 1	İfraz İşlemi (TSM) - 12.2.2013 - 2331		

Rapor Tarihi / Saati : 08.10.2014 / 09:52

1

İMAR BİLGİ FORMU





EK 3 - LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009 No : 401148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLİ FOTOKOPİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.02.2011 No : 400920

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali Rıza TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB
Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001