

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 7056 ADA 1 PARSEL  
ÜZERİNDEKİ  
SİNPAŞ KÖYCEĞİZ PROJESİ BÜNYESİNDEKİ  
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.12.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.12.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	26.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2019
<b>RAPOR NO</b>	SNP-1910084
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ SEVENLER CADDESİ KASABA SOKAK NO:1 SİNPAŞ KÖYCEĞİZ PROJESİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar 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 Kayıtları - (kopya)
- Ek 3 - Pazar yaklaşımına göre değerlerinin listesi
- Ek 4 - Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 5 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 6 - Tapu Suretleri- Yapılaşma belgeleri-Diğer Belgeler
- Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü 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 3 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-1910084 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SNP-1710001	SNP-1810008	
<b>Rapor Tarihi</b>	16.11.2017	04.12.2018	
<b>Rapor Konusu</b>	30 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	32.210.000	18.380.000	

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SANCAKTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SAMANDIRA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	ÖRDEKLİ
Pafta No	:	
Ada No	:	7056
Parsel No	:	1
Alanı	:	25.964,29 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	E VE G BLOK 5 KATLI, A,B,C,I VE K BLOK 8 KATLI, D,F VE H BLOK 12 KATLI, L VE M BLOKLAR 13 KATLI BETONARME BİNALAR VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

### BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
C	1	1. BODRUM	MESKEN	65	/ 10000	20.06.2018	15613	222	22001	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
H	13	2	MESKEN	36	/ 10000	20.06.2018	15613	223	22124	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
L	21	5	MESKEN	36	/ 10000	20.06.2018	15613	224	22199	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 103/144 ASLI GENÇAY VURAL 23/144 ZEHRANİŞLİ 11/144 ZERRİN TÜREN 7/144

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.10.2019 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **Beyanlar Hanesi:**

Yönetim planı değişikliği.02/06/2016-13564 yevmiye  
KM'ye çevrilmiştir. 16.12.2016/30498 yevmiye

### **Şerh:**

TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 26.05.2015 tarih 11731 yevmiye ile 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.

(Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

## 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

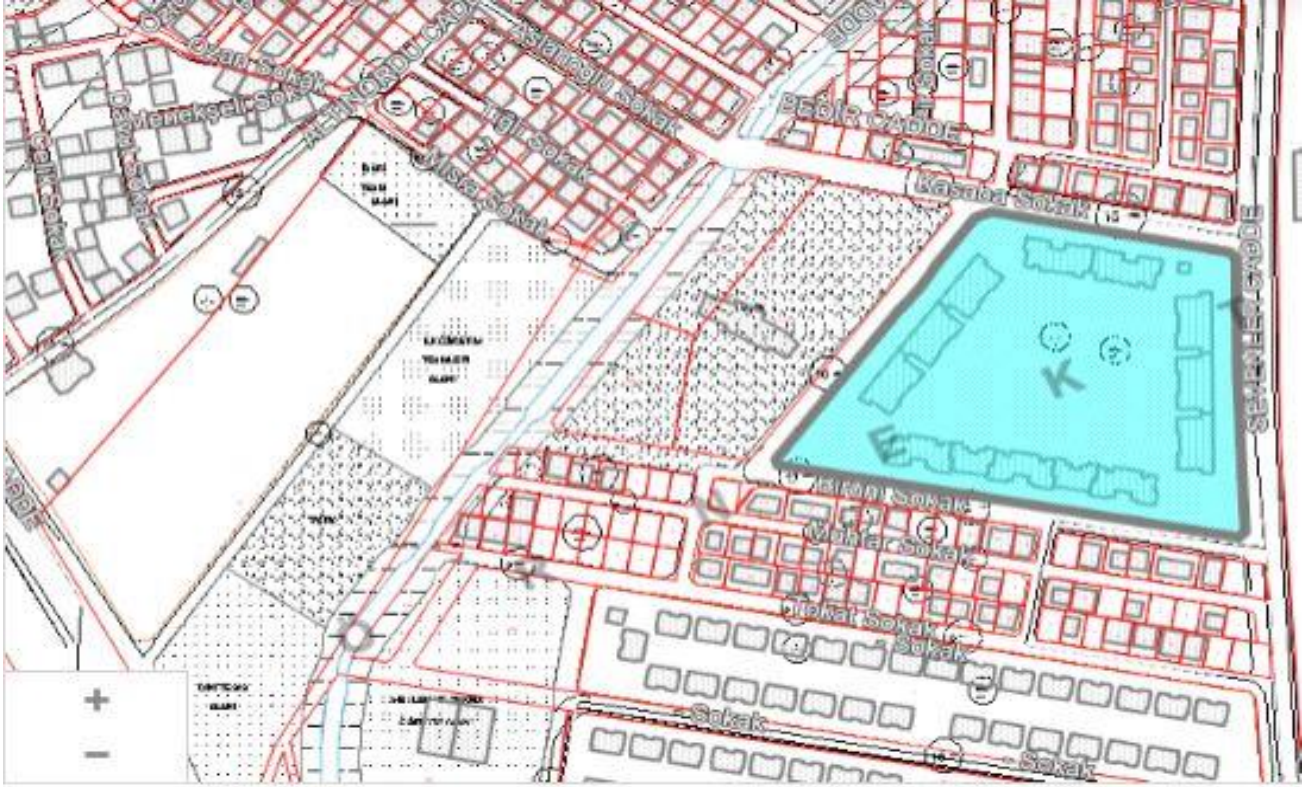
Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazların 16.12.2016 tarih ve 30498 yevmiye ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği nedeni ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiş iken aynı sermaye konulması nedeni ile şirket ünvanının **20.06.2018 tarih ve 15613 yevmiye numarası ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** olarak tescil edildiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu tüm bağımsız bölümler için bu ünvan değişikliği müşterektir. L blok 21 no'lu bağımsız bölüm hisseli mülkiyete sahip durumdadır.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 7056 ada, 1 parsel; 12.07.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde Paşaköy Deresi ve Kolları ve Yakın Çevresine ait Uygulama İmar Planı'nda, TAKS=0.40, KAKS=1, Ayrık nizam, 4 kat yapılaşma şartları ile "Konut Alanı" nda kalmaktadır.





#### PLAN NOTLARI

\* 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 ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz

\* Çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son katlardaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, min 10 m<sup>2</sup> alandan az olmamak ve saçak ucuna 3 m den az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.

\* Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespiti çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.

\* Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.

\* Ticaret Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir.

\* Ticaret+Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal 0,25'i geçmeyecektir.

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

\* Parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### 2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 15.02.2010 tasdikli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı ve 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Paşaköy Deresi ve Kolları ve Yakın Çevresine ait Uygulama İmar Planı halihazırda geçerli durumdadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların belediye dosya incelemesi Sancaktepe Belediyesi'nde tarafımızca yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri gerek taranmış resmi belgelerden gerekse firma yöntemi tarafından tarafımıza ibraz edilmiş belgeler vasıtası ile aşağıda sunulmuştur. Dosyada taranmış belgeler arasında herhangi bir olumsuz bilgi ve belgeye rastlanmamıştır. Taşınmazlara ait 08.01-09.01.-12.01.2014 tarih, 25-26.02.2016 tarihli enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup belge detayları eklere yer almaktadır.

RUHSAT VE İSKAN TABLOSU									
BLOK ADI	İLK RUHSAT TARİHİ (YENİ YAPI)	SAYISI	SON RUHSAT TARİHİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)	SAYISI	İSKAN TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
C BLOK	28.02.2014	812101-3562			14.11.2016	1309691-388	14	IIIB	3.746,21
D BLOK	28.02.2014	812101-3563	20.04.2016	120502-4799	26.07.2016	1252980-372	40	IVA	5.520,69
F BLOK	28.02.2014	812101-3565	20.04.2016	120502-4811	26.07.2016	1252982-374	41	IVA	6.491,88
H BLOK	28.02.2014	812101-3567	20.04.2016	1206526-4804	26.07.2016	1253011-378	40	IVA	6.350,61
I BLOK	28.02.2014	812128-3572	20.04.2016	1206513-4803	26.07.2016	1252991-375	14	IIIB	3.746,21
L BLOK	28.02.2014	812126-3571			14.11.2016	1309726-391	35	IVA	7.511,74
M BLOK	28.02.2014	812128-3572	20.04.2016	1206513-4803	26.07.2016	1253005-377	35	IVA	7.511,74
<b>TOPLAM</b>									40.879,08

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamış durumdadır.

Aşağıda belirtilen bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış durumdadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı; C blok için 14.11.2016 tarih ve 1309691-388 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. D blok için 26.07.2016 tarih ve 1252980-372 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. F blok için 26.07.2016 tarih ve 1252982-374 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. H blok için 26.07.2016 tarih ve 1253011-378 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. I blok için 26.07.2016 tarih ve 1252991-375 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. L blok için 14.11.2016 tarih ve 1309726-391 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. M Blok için ise 26.07.2016 tarih ve 1253005-377 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. C ve L Blok için tek bir ruhsat belgesi bulunmakta olup diğer bloklar için isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır.

Yukarıda yapı kullanma izin belgesi tablosunda belirtilen bloklarda bulunan bağımsız bölümler için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Burhaniye Mah. Eski Kısıklı Cad. No:39/8 adresinde faaliyet gösteren As Yapıt Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi, Sevenler Caddesi, Kasaba Sokak üzerinden dış kapı numarasını alan 25.964,29 m<sup>2</sup> alana sahip 7056 ada 1 parselde inşa edilmiş olan Köyceğiz Projesi kapsamında yer alan 8 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin tamamı mesken niteliklidir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Abdurrahmangazi Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Sevenler Caddesi ve Ebubekir Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Proje Kasaba Sokaktan 1 dış kapı numarasını almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, sanayi merkezleri yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Sinpaş Lagün Evleri, Ağaoğlu My Village Sitesi, Elysium Life Sitesi, Sinpaş Köyceğiz, devam eden proje Metro Life projesi örnek olarak gösterilebilir. Sancaktepe Belediye Başkanlığı binası en önemli nirengi noktasıdır. Belediyenin güney kısmında Metro Life projesinin inşaatı devam etmektedir.

Bölge genel itibarı siteler dışında orta ve orta üst gelir gruplarına hitap etmekte olup bölgedeki site yerleşimleri orta üst ve kısmen üst gelir gruplarını barındırmaktadır. Sevenler Caddesi ve civarında son 3-4 yıl içerisinde çok sayıda projenin tamamlanması ve devam ediyor olması bölgeyi hareketlendirmiştir.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

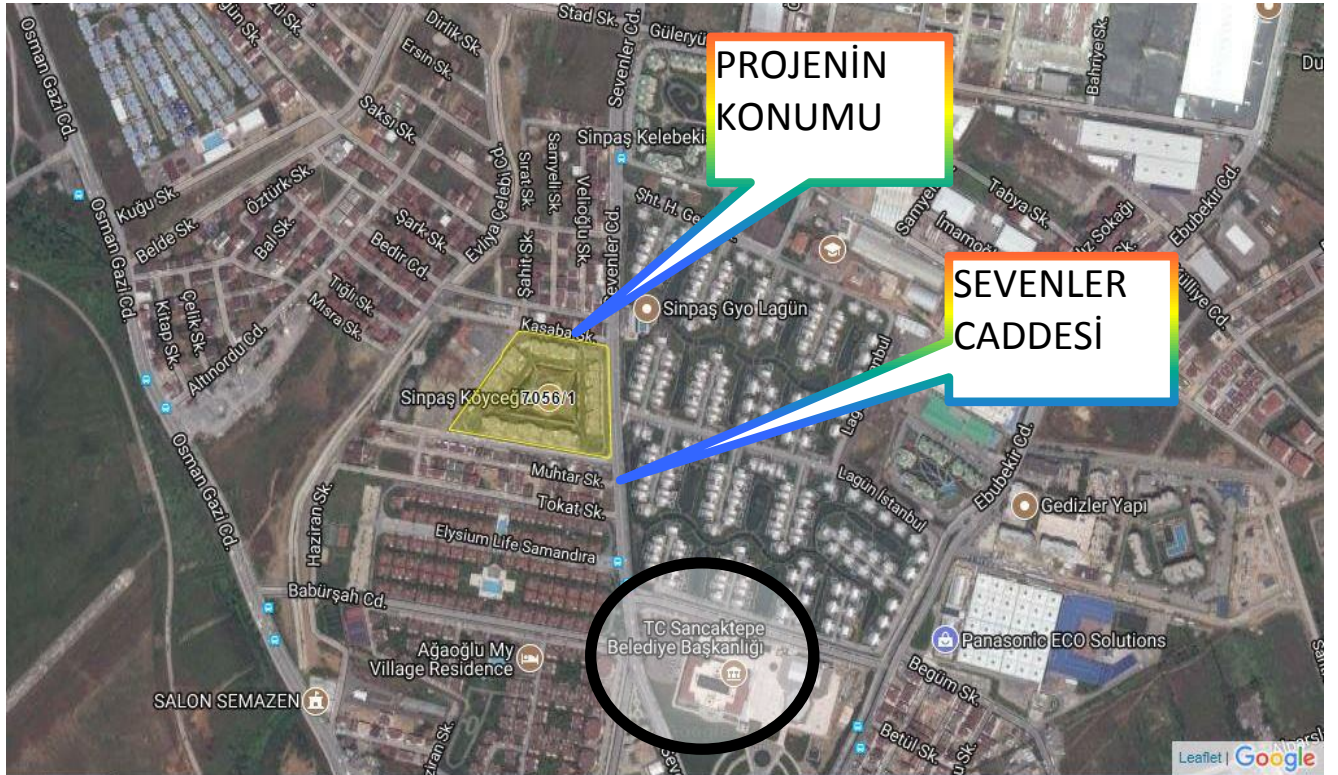
Taşınmazların bulunduğu noktada gerek TEM otoyolu gerekse Şile otoyolu erişimi oldukça rahat durumdadır. Kartal - Samandıra bağlantısı veya Sultanbeyli bağlantısı ile otobana ulaşmak mümkün durumda olup Sancaktepe ilçe merkezi üzerinden Ankara Caddesi vasıtası ile Şile otoyoluna erişim mümkün durumdadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.



## SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM

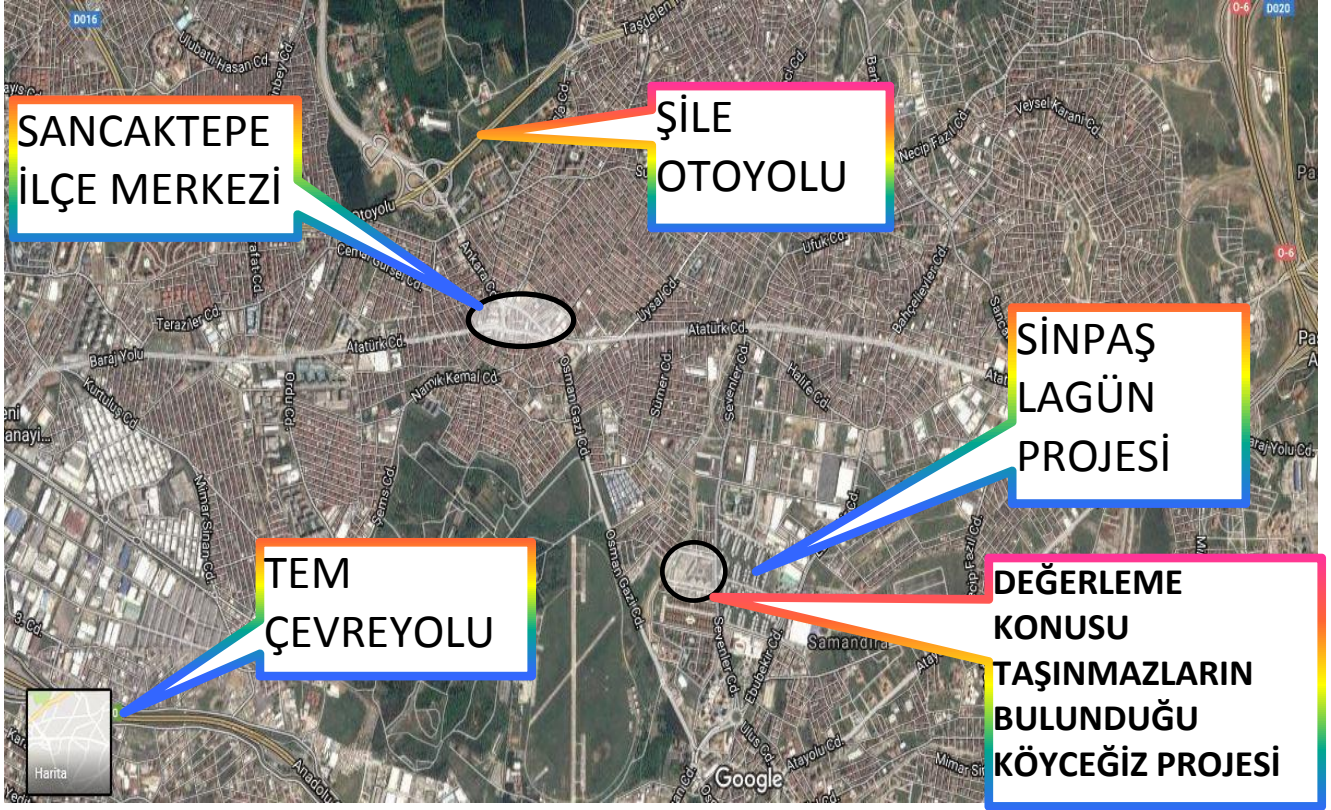


## PROJENİN MEVKİİ





## PROJENİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 7056 ada 1 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 25.964,29 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk forma sahiptir.

Parsel üzerinde 13 adet blok apartman bloğu yer almaktadır. Bu bloklar 2, 3 ve 5'er li gruplar halinde bitişik blok olarak tasarlanmıştır.

Projede toplam 291 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, kapalı havuz, güvenlik, spor alanları gibi donatıları bulunmaktadır.

Projede yaşam yaklaşık 3 yıldır başlamış olup kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır.





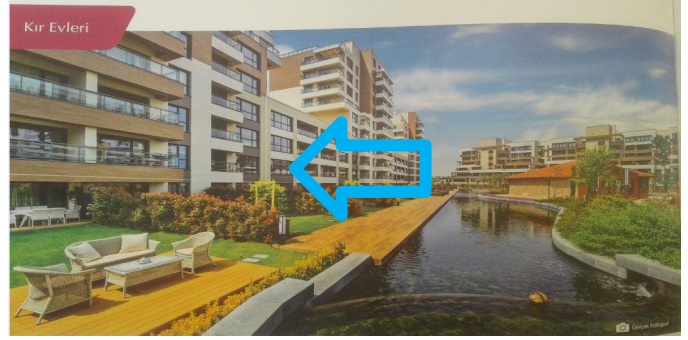


A, B ve C bloklar ile I, J ve K Bloklar Asma Bahçe Evleri olarak isimlendirilmiştir. A, B ve C Blok kendi içerisinde, I, J ve K Bloklar kendi içerisinde bitişik nizamda inşa edilmiştir. A blokta 14 adet bağımsız bölüm; B blokta 14 adet bağımsız bölüm, C blokta 14 adet bağımsız bölüm, I blokta 14 adet bağımsız bölüm, J blokta 14 adet bağımsız bölüm, K blokta ise 14 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam **84** adet mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Tüm bloklar 8'er katlıdır.

C blokta 1 no'lu bağımsız bölümler ile I blokta yer alan 8 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme kapsamındadır.



## KIR EVLERİ



D, E, F, G ve H bloklar Kır Evleri olarak isimlendirilmiştir. D, F ve H Bloklar 12 katlı, E ve G bloklar ise 5 katlıdır. D blokta 40 adet bağımsız bölüm; E blokta 8 adet bağımsız bölüm; F Blokta 41 adet bağımsız bölüm; G Blokta 8 adet bağımsız bölüm; H Blokta 40 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Kır evleri bloğunda toplam **137** adet mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. D blokta 5 no'lu bağımsız bölüm, F blokta 8 no'lu bağımsız bölüm, H blokta 5,13 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

## PATİKA EVLERİ



L ve M bloklar Patika Evleri olarak isimlendirilmiştir. Her iki blokta 12'şer katlı olup her iki blokta da 35'şer adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Patika Evleri bloğunda toplam **70** adet mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. L blokta 21 no'lu bağımsız bölüm; M Blokta ise 4 numaralı bağımsız bölüm değerlendirilmiştir.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: IIIB - IVA
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ve tipleri ekte sunulan değer tablosunda gösterilmiştir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

Saha çalışmasında L blok 21 no'lu bağımsız bölüm; H blok 13 no'lu bağımsız bölümlerin tarafımızca iç mekanları görülmüştür.

## 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, 15 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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.067.724 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 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. Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km<sup>2</sup> 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2017 verilerine göre **402.391** nüfusa sahiptir. 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.

#### 4.1.3 - 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 getiriyi 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, alış verişi 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.

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreği yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıtıldığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılının ilk üç çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliği 2018'de devam etmiş olup sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesine, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da yaşanmış olan yerel seçimlerin durumuna , yaşanmakta olan sınır ötesi hareketin sonucuna, alınacak ekonomik kararlarına bağlı olarak gayrimenkul sektöründe etkileneceği düşünülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik 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.
- \* Tem Otoyoluna, Sancaktepe ilçe merkezine ve Şile otoyoluna yakın konumdadır.
- \* Tercih edilen bir bölgede konumlanmaktadırlar.
- \* Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı bir projede yer almaktadırlar.
- \* İskan belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- \* Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Sinpaş Köyceğiz bünyesindeki 3 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri (Doğrudan Kapitalizasyon) kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### \* Next Gayrimenkul

Tel 0536 772 87 50

Taşınmaz Sinpaş Kelebekia projesinde yer almaktadır. Giriş katta 3+1 planlı daire 172 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 9 katlı blokta 4. katta konumlanmıştır. Kapitalizasyon oranı yaklaşık % 4,2 olarak hesaplanmıştır.

<b>SATILIK</b>	172	.-M <sup>2</sup>	1.000.000	.-TL	5.814	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	172	.-M <sup>2</sup>	3.500	.-TL	3.000	.-TL/M <sup>2</sup>

##### \* See World

Tel 0532 255 55 15

Taşınmaz Egeboyu projesinde yer almaktadır. 3+1 planlıdır. 175 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 9 katlı blokta 4. katta konumlanmıştır. Kapitalizasyon oranı yaklaşık % 4,28 olarak hesaplanmıştır.

<b>SATILIK</b>	175	.-M <sup>2</sup>	700.000	.-TL	4.000	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	175	.-M <sup>2</sup>	2.500	.-TL	3.000	.-TL/M <sup>2</sup>

##### \* Sinpaş Köyceğiz Satış Ofisi (Volkan Bey)

Tel 0535 745 38 38

Projede yaklaşık % 95 oranında satışların tamamlandığı bilgisi edinilmiştir. L-21 no'lu bağımsız bölümün liste fiyatı 1.245.000 TL olup nakit ödemede % 20 iskonto yapılmaktadır. 4+1 arakat daireler için ise 1.300.000 - 1.600.000 TL arasında bedellerle satıldığı beyan edilmiştir. Yakın zamanda 4+1 dairenin 1.300.000 TL bedelle satıldığı beyan edilmiştir.

##### \* Rexart Sancaktepe

Tel 0532 257 05 57

Aynı projede bahçe katta yer alan daire 2+1 planlı olup 123 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 710.000 TL bedelle satılık durumdadır. Kapitalizasyon oranı yaklaşık % 3,97 olarak hesaplanmıştır.

<b>SATILIK</b>	123	.-M <sup>2</sup>	710.000	.-TL	5.772	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	123	.-M <sup>2</sup>	2.350	.-TL	19	.-TL/M <sup>2</sup>

**\* Royal Team Gayrimenkul**

Tel 0534 370 17 10

Aynı projede 1+1 tipte 7. katta konumlu daire satılık durumdadır. 67 123 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 335.000 TL bedelle satılık durumdadır.

<b>SATILIK</b>	67	.-M <sup>2</sup>	335.000	.-TL	5.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**Kiralık Emsaller****\* Turyap Sancaktepe**

Tel 0530 526 18 51

Taşınmaz Sinpaş Aydos Country projesinde yer almaktadır. 1+1 planlı daire 72 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Ara katta konumlanmıştır. Benzer donatılara sahiptir.

<b>KİRALIK</b>	72	.-M <sup>2</sup>	1.450	.-TL	20	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------

**\* Century 21 Akten**

Tel 0533 134 54 40

Taşınmaz Sinpaş Kelebekia projesinde yer almaktadır. 3+1 planlı daire için 2.500 TL kira bedeli istenmektedir. Pazarlanan alanı 144 m<sup>2</sup> dir.

<b>KİRALIK</b>	144	.-M <sup>2</sup>	2.500	.-TL	17	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

**\* Century 21 Koza Gayrimenkul**

Tel 0542 654 53 20

Taşınmaz aynı proje içerisinde yer almaktadır. 1+1 planlı daire için 2.500 TL kira bedeli istenmektedir. Pazarlanan alanı 78 m<sup>2</sup> dir.

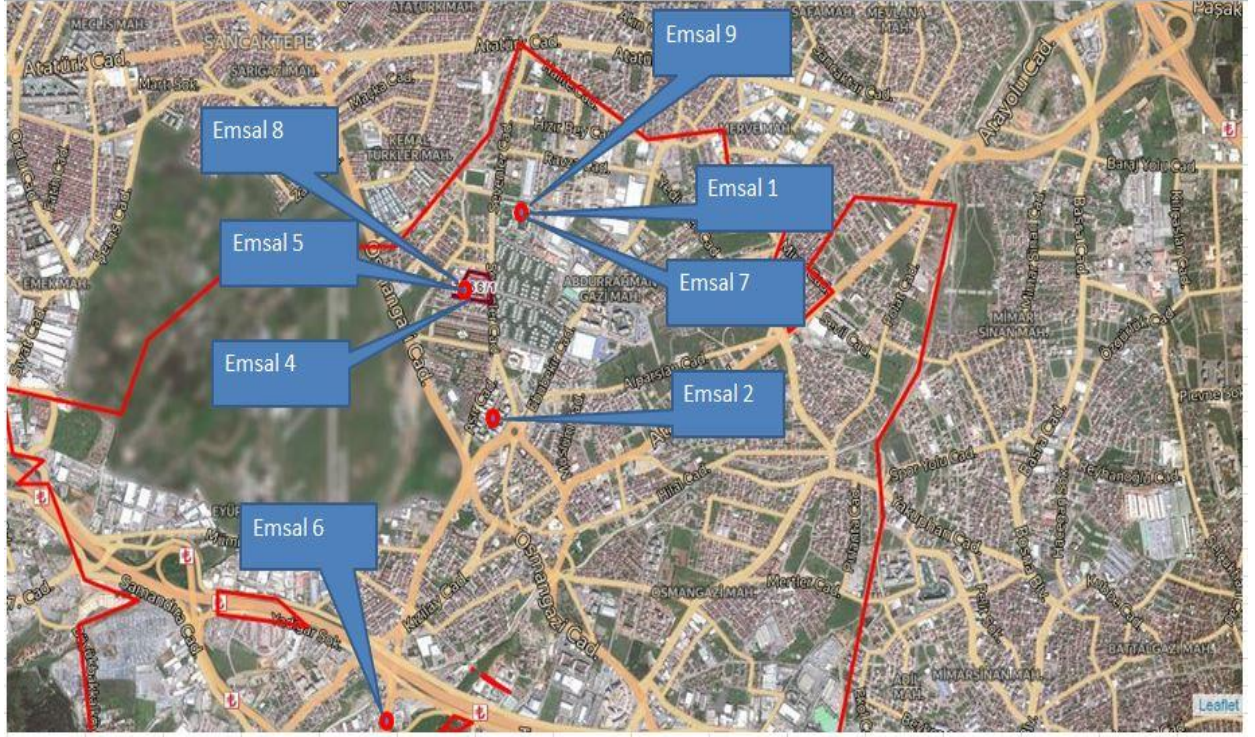
<b>KİRALANMIŞ</b>	78	.-M <sup>2</sup>	1.400	.-TL	18	.-TL/M <sup>2</sup>
-------------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------

**\* Evsell Satış ve Kiralama Ofisi**

Tel 0532 570 43 13

Taşınmaz Sinpaş Kelebekia projesinde yer almaktadır. 1+1 planlı daire için 2.500 TL kira bedeli istenmektedir. Pazarlanan alanı 73 m<sup>2</sup> dir.

<b>KİRALIK</b>	73	.-M <sup>2</sup>	1.300	.-TL	18	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 4.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 7.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama konut birim m<sup>2</sup> değeri olarak 6.274 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Bu baz değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülmesi yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut birim m<sup>2</sup> hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m<sup>2</sup> lik birimler alınmıştır.

**Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri Konutlar için EK-3' deki listede belirtilmiştir.**

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( KONUT )				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Next Gayrimenkul	Rexart Sancaktepe	Royal Team Gayrimenkul
SATIŞ FİYATI		1.000.000	710.000	335.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	172	123	67
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		5.814	5.772	5.000
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		15%	15%	15%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		4%	14%	5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>5.955</b>	<b>6.052</b>	<b>6.586</b>	<b>5.225</b>

## PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOLARI

Proje Satış Bina Tipi	Kat İrtifak Listesi Blok	B.Bölüm No	Hisse Payı	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m <sup>2</sup> 'si	Konut - Brüt Kapalı m <sup>2</sup> Alan (Teras - Balkon Hariç)	Konut-Net m <sup>2</sup> Alanı	CEPHE YÖNÜ	DAİRE TİPİ	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)	SİNPAŞ GYO AŞ. HİSSE DEĞERİ (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Dahil (TL)
ASMA BAHÇE EVLERİ	C	1	1/1	1. BODRUM	Mesken	275,46	257,46	179,19 m <sup>2</sup>	SİTE İÇİ	3,5+1	5.500	1.515.000	1.515.000	1.636.200
KIR EVLERİ	H	13	1/1	2	Mesken	157,29	127,90	100,20 m <sup>2</sup>	SİTE İÇİ	3+1	6.485	1.020.000	1.020.000	1.030.200
PATİKA EVLERİ	L	21	103/144	5	Mesken	152,55	128,33	99,38 m <sup>2</sup>	SİTE İÇİ	3+1	6.227	950.000	680.000	686.800
<b>TOPLAM</b>						<b>585,30</b>					<b>5.954</b>	<b>3.485.000</b>	<b>3.215.000</b>	<b>3.353.200</b>

Pazar Analizi Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu 3 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri **3.215.000.-TL** takdir edilmiştir. L blok 21 no'lu bağımsız bölüm hisseli mülkiyete sahip durumdadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi olan 103/144 hisse payı değerlemede esas alınmıştır.

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı ( Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi )

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.



### 6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 4 -% 5 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada konut birimleri için kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 4 olarak kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Next Gayrimenkul	172	3.500	42.000	1.000.000	4,20%
See World	175	2.500	30.000	700.000	4,29%
Rexart Gayrimenkul	123	2.350	28.200	710.000	3,97%

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-4 deki listede belirtilmiştir.

#### GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOLARI

Projedeki Bina Tipi	Blok No	B.Bölüm No	Hisse Payı	Bulunduğu Kat	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim M <sup>2</sup> Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (KDV Hariç) (TL)	SİNPAŞ GYO AŞ. HİSSE DEĞERİ (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (KDV Dahil) (TL)
ASMA BAHÇE	C	1	1/1	1. BODRUM	275,46	19,0	5.233,7	62.805	4,0%	1.570.122	1.570.000	1.570.000	1.695.600
KİRE EVLERİ	H	13	1/1	2	157,29	22,5	3.539,0	42.468	4,0%	1.061.708	1.062.000	1.062.000	1.072.620
PATİKA EVLERİ	L	6	103/144	ZEMİN	152,55	22,0	3.356,1	40.273	4,0%	1.006.830	1.007.000	720.000	727.200
<b>TOPLAM</b>					<b>585,30</b>					<b>3.638.660</b>	<b>3.639.000</b>	<b>3.352.000</b>	<b>3.495.420</b>

**Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların toplam değeri olarak 3.352.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımları olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

##### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>3 ADET TAŞINMAZDA SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>3.215.000 TL</b>
--	---------------------

##### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>3 ADET TAŞINMAZDA SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)</b>	<b>3.352.000 TL</b>
--	---------------------

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 değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde taşınmazlar için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş GYO A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m<sup>2</sup> den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir..

### 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 kullanılmamıştır.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-4 Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

### 6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.



**7 - SONUÇ**

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da 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 taşınmazların

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

**3.215.000 .-TL**

**(Üç Milyon İki Yüz On Beş Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**3.353.200 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

3 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>3.215.000</b>	<b>541.164</b>	<b>488.023</b>	<b>3.353.200</b>

1 USD = 5,9409 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5878 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

**Değerleme Uzmanı****A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.