

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 PAFTA 1958 PARSEL ÜZERİNDEKİ
SİNPAŞ GYO SİNPAŞ AQUA CITY 2010
BÜNYESİNDEKİ
65 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2013
RAPOR TARİHİ	26.12.2013
RAPOR NO	SNP-1312005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	65 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SİNPAŞ GYO A.Ş.YE AİT SÖZLEŞMESİNİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	EMEK MAHALLESİ ORDU CADDESİ SİNPAŞ GYO SİNPAŞ AQUACITY 2010 NO:1 SANCAKTEPE - İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Bağımsız bölüm listesi ve tapu Kayıtları - (kopya)
Mesken Nitelikli bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin
- Ek 3** - listesi
Dükkan Nitelikli bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin
- Ek 4** - listesi
- Ek 5** - 65 Adet bağımsız bölümün doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 6** - 1/1000 ölçekli İmar planı paftası (kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Kat karşılığı Sözleşmesi

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 65 adet taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş. 'ye ait Sözleşmesinin değerlendirilmesindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla 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 değerlendirilmesinde 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, BEŞİKTAŞ-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 değerlendirilme işlemleri yapmak üzere kurulmuştur.

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 65 adet taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş. 'ye ait Sözleşmesinin değerlendirilmesindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 26.12.2013 tarih ve SNP-1312005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT ve değerlendirilme işleminde görev almış olup, 65 Adet taşınmazın 1/1(tam) hissesinin toplam nihai değeri 29.459.000.-TL'dir (KDV hariç) , 65 adet taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş. 'ye ait Sözleşmesinin değeri ise 24.304.000 TL dir. (KDV hariç) .

A. Özgün HERGÜL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Söz konusu taşınmazları için daha önce 26.12.2012 tarih ve SNP-1211005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SANCAKTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SARIGAZI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	1
Ada No	:	
Parsel No	:	1958
Alanı	:	55.969,36 m ²
Vasfı	:	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN, 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA, 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;
Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir takyidat olmadığı belirtilmiştir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

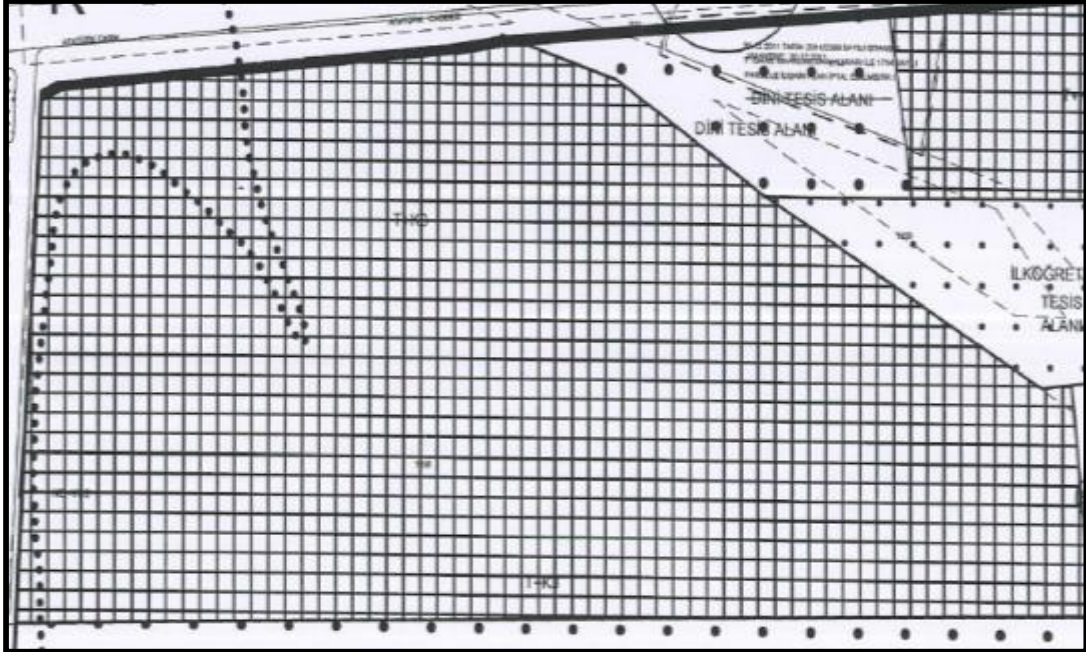
* 29.04.2011 tarihinde ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulduğu, 05.03.2013 tarihinde ise kat mülkiyetine geçildiği gözlemlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu 1 pafta, 1958 parsel; 15.02.2010 – 22.08.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında T+K3 lejantı ile TAKS 0,50 KAKS: 1,5, "Konut + Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup imar plan notlarınının 40. maddesine istinaden imar hakkı transferi yapılmıştır.

* Meclis kararları ile toplamda $17.999,85 m^2 + 17.911,31 m^2 = 35.911,36 m^2$ olarak emsal transferleri yapılmıştır.



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 m² 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 m² den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- * Bu Plan sınırları dâhilinde imar hakkı transferi yapılabilir.
- * İmar Hakkı Transferi: Konut, Ticaret + Konut ve Ticaret fonksiyonlarında kalan bir diğer parselde/parsellerde transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dâhilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında bu bölge için ön görülen 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.
- * Bu plan notunda belirtilen hüküm üzerinde Sancaktepe Belediyesi Meclis kararlarında emsal transferleri gerçekleştirilmiştir.
- * Sancaktepe Belediye Meclisinin 07.09.2010 tarih 496 sayılı Kararında "Samandıra 6843 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, Yenidoğan 12 ada 13,14 parseller ve Samandıra 6588 ada 3,4,5,6,12,13,14,15 parsellerin 1/1000 ölçeli Sancaktepe Uygulama İmar Plan Notlarının 40.maddesi gereği Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, 1 pafta 1958 parselde transfer yapılması ve ayrıca Samandıra 6483 ada 1,2,3,4,5,6,7 parsellerin tevhidini ile tamamı 4207,94 m² olan taşınmazın dini tesis olarak Yenidoğan 12 ada 13,14 parsellerin tamamı 8976,36 m² olan taşınmazın park alanları olarak plan değişikliklerinin yapılması uygun bulunmuştur.
- * Sancaktepe Belediye Meclisinin 08.10.2010 tarih ve 512 sayılı kararında Samandıra mevki 6258 ada 26 parselin 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Plan Notlarının 40.maddesi gereği Sancaktepe Belediyesi lehine şartlı bağış işleminin kabulü, emsale konu parselin toplamda 17.999.85 m² lik emsal değerinin Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi 1 pafta 1958 parselde transferi yapılması ve 6258 ada 26 parsel tamamı 10,909m² olan taşınmazın park alanı olarak plan değişikliklerinin yapılması uygun bulunmuştur.

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

Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazların bulunduğu parsel ile ilişkin 20 den fazla imar klasörü bulunduğu, arşivin çok yoğun olduğu gerekçesi ile bu dosyaların tamamının incelenemeyeceği bilgisi alınmıştır. son tarihli klasörler tarafımıza incelenmiş olup ayrıca bölge mühendisinden parsel, üzerindeki yapıların yasal sürecine ve son durumu hakkında sözlü bilgi edinilmiştir. Aşağıda belirtilen bilgilerde yer alan geçmiş döneme ait bilgiler daha önce hazırlanan raporlardan derlenmiştir. Süreçte yaşanan son durum ise yapılaşma bilgi ve belgelerinin irdelenmesi bölümünde açıklanmıştır.

"18.01.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıgazi İslah İmar Planınının 04.09.2003 tarihli plan tadilatı ve plan notlarına göre 02.05.2008 tarihinde 27 konut bloğu, ticaret bloğu ve sosyal tesis için Yapı Ruhsatları düzenlenmiştir.

** İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından yapıların Ömerli ve Elmalı Baraj Havzasının Uzun Mesafeli Koruma Alanında kaldığı yapıların dayanağı olan 18.01.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıgazi İslah İmar Planları ve 04.09.2003 tarihli plan tadiline ilişkin olarak İSKİ görüşü alınmaması nedeni ile açılan dava sonucunda 18.01.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıgazi İslah İmar Planları, İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2008/207 Esas sayılı 2008/1608 karar nolu ve İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2007/879 Esas sayılı 2008/1710 Karar nolu kararıyla iptal edilmiştir.*

** İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından İSKİ'den görüş alınarak ilgili yasalar ve yönetmelikler doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Sarıgazi Nazım İmar Planı 16.01.2009 tarih 75 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 06.02.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır. Plan notlarında "18.01.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli İslah İmar Planları iptal edilmeden önce bu planlara göre verilen haklar mütesep hak kabul edilip uygulamalar bu ruhsatlar üzerinden yapılacaktır. Yeni yapılacak ruhsat uygulamalarında ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerli olacaktır." hükmü eklenmiştir. Ancak rapora konu gayrimenkuller için alınmış olan inşaat ruhsatları 06.02.2009 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planınca kazanılmış hak sayılmakta iken İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2008/207 Esas sayılı ve İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 2007/879 Esas sayılı kararlarıyla konu planlar iptal edildiğinden 06.10.2008 tarihli Sarıgazi Belediye Başkanlığı yazısı ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki inşaat faaliyetinin durdurulması istenmiştir.*

** 5747 sayılı yasa ile Yenidoğan, Samandıra ve Sarıgazi kademe belediyeleri birleştirilerek Sancaktepe İlçe Belediyesinin kurulması, bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları açısından tekrar ele alınması gerekliliğini ortaya koymuş, 24.11.2009 tarihinde 1/5000 ölçekli Sancaktepe nazım imar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Nazım Plan gereği hazırlanan 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı 15.02.2010 tarihinde Büyükşehir Belediyesince onanarak yürürlüğe girmiştir.*

** 15.02.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planına göre 11.11.2010 tarihli avan proje onaylanmış ve proje kapsamında yer alan bazı bloklar için 17.06.2010 tarihli Yapı Ruhsatları düzenlenmiştir."*

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlara ait 11.11.2010 tarihli avan proje onaylanmış ve proje kapsamında yer alan bazı bloklar için 17.06.2010 tarihli Yapı Ruhsatları düzenlenmiş daha sonra 15.02.2011 tarihli mimari proje kapsamında 15.02.2011 tarihli tadilat ruhsatları ve son olarak 28.04.2012 tarihli tadilat ruhsatları onaylanmıştır. 22.02.2013 Tarihli iskan belgeleri onaylanmıştır. Ruhsat/iskan bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PROJEDEKİ RUMUZU	GEÇERLİ BLOK ADI	ESKİ BLOK ADI	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT SAYISI	TADİLİ RUHSAT TARİHİ	TADİLİ RUHSAT SAYISI	İSKAN TARİHİ	İSKAN SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM ALANI
LİKYA	A	A3	15.02.2011	363471-865	28.04.2011	396430-2743	22.02.2013	647727-2153	34	5138,52
LİKYA	B	A2	15.02.2011	363470-864	28.04.2011	396433-2744	22.02.2013	647728-2154	34	5.138,52
LİKYA	C	A1	15.02.2011	363433-851	28.04.2011	396444-2746	22.02.2013	647729-2155	34	5.138,52
LİKYA	D	B2	15.02.2011	353474-866	28.04.2011	396446-2747	22.02.2013	647730-2156	44	4.663,17
LİKYA	E	B1	15.02.2011	363485-855	28.04.2011	396435-2745	22.02.2013	647731-2157	44	4.663,17
FRİGYA	F	C1-3	17.06.2010	300888-2151	15.02.2011	363485-869	22.02.2013	647732-2158	44	4742,52
FRİGYA	G	C1-2	17.06.2010	300889-2152	15.02.2011	363481-868	22.02.2013	647733-2159	44	4428,99
FRİGYA	H	C1-1	17.06.2010	300890-2153	15.02.2011	363478-867	22.02.2013	647734-2160	44	4742,52
FRİGYA	I	C2-3	17.06.2010	300891-2154	15.02.2011	363494-873	22.02.2013	647736-2161	44	4742,52
FRİGYA	J	C2-2	17.06.2010	300892-2155	15.02.2011	363492-872	22.02.2013	647739-2163	44	4428,99
FRİGYA	K	C2-1	17.06.2010	300893-2156	15.02.2011	363489-871	22.02.2013	647740-2164	44	4742,52
FRİGYA	L*	D1-2	15.02.2011	363497-875			22.02.2013	647741-2165	44	4.428,99
FRİGYA	M*	D1-1	15.02.2011	363496-874			22.02.2013	647743-2166	44	4.428,99
FRİGYA	N*	D2-2	15.02.2011	363500-877			22.02.2013	647744-2167	44	4.428,99
FRİGYA	O*	D2-1	15.02.2011	363499-876			22.02.2013	647745-2168	44	4.428,99
KARYA	P*	E1	15.02.2011	363505-880			22.02.2013	647747-2169	55	5.767,73
FRİGYA	R*	D3-2	15.02.2011	363504-879			22.02.2013	647749-2170	44	4.428,99
FRİGYA	S*	D3-1	15.02.2011	363502-878			22.02.2013	647750-2171	44	4.428,99
KARYA	T	E2	15.02.2011	363452-858	28.04.2011	396426-2742	22.02.2013	647751-2172	55	5.767,73
FRİGYA	U	F1-2	15.02.2011	363453-859	28.04.2011	396411-2738	22.02.2013	647753-2173	34	4.521,91
FRİGYA	V	F1-1	15.02.2011	363455-860	28.04.2011	396420-2740	22.02.2013	647757-2147	34	4.521,91
KARYA	Y	E3	15.02.2011	363463-861	28.04.2011	396415-2739	22.02.2013	647759-2175	55	5.767,73
FRİGYA	Z	F2-2	15.02.2011	363466-862	28.04.2011	396406-2736	22.02.2013	647762-2176	34	4.521,91
FRİGYA	AA	F2-1	15.02.2011	363468-863	28.04.2011	396407-2737	22.02.2013	647763-2177	34	4.521,91
FRİGYA	AB	G3	15.02.2011	363449-856	28.04.2011	396396-2731	22.02.2013	647776-2179	33	4.456,87
FRİGYA	AC	G2	15.02.2011	363450-857	28.04.2011	396399-2732	22.02.2013	647767-2180	33	4.156,06
FRİGYA	AD	G1	15.02.2011	363439-854	28.04.2011	396403-2734	22.02.2013	647771-2181	33	4.456,87
SOSYAL TESİS	AE	S. Tesis	15.02.2011	363434-852	28.04.2011	396392-2730	22.02.2013	647774-2182		1.415,58
OTOPARK	AF	Otopark 2	15.02.2011	363430-850	28.04.2011	396382-2727	22.02.2013	647778-2184		40784,47
OTOPARK	AG	Otopark 1	17.06.2010	300886-2149	15.02.2011	363488-870	22.02.2013	647775-2183		29126,48
TİCARET	TİCARET		15.02.2011	363488-849	28.04.2011	396386-2729	22.02.2013	647779-2185	14	2.930,61
* İşaretili blokların tadilat ruhsatı bulunmamaktadır.										

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. Taşınmazlara ait dosyasında görülen 16.08.2012 tarihli seviye tesbit tutanağında inşaat seviyesi % 100 olarak belirtilmiştir.

Aşağıda belirtilen bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış durumdadır. Bu belgeler Sinpaş GYO A.Ş.'den elde edilmiş olup bilgiler Sancaktepe Belediyesi'nde teyit edilmiştir. Tüm iskan belgeleri **22.02.2013** tarihlidir. A3 blok için 647727-2153 numaralı, A2 blok için 647728-2154 numaralı, A1 blok için 648729-2155 numaralı, B2 blok için 647730-2156 numaralı, B1 blok için 647731-2157 numaralı, C1-3 blok için 647732-2158 numaralı, C1-2 blok için 647733-2159 numaralı, C1-1 blok için 647734-2160 numaralı, D3-1 blok için 647750-2171 numaralı, D3-2 blok için 647749-2170 numaralı, E1 blok için 647747-2169 numaralı,

G1 blok için 647771-2181 numaralı, G2 blok için 647767-2180 numaralı, G3 blok için 647776-2179 numaralı, F2-1 blok için 647763-2177 numaralı, F2-2 blok için 647762-2176 numaralı, F3 blok için 647759-2175 numaralı, F1-1 blok için 647757-2147 numaralı, F1-2 blok için 647753-2173 numaralı, E2 blok için 647751-2172 numaralı,

D2-1 blok için 647745-2168 numaralı, D2-2 blok için 647744-2167 numaralı, D1-1 blok için 647743-2166 numaralı, D1-2 blok için 647741-2165 numaralı, C2-1 blok için 647740-2164 numaralı, C2-2 blok için 647739-2163 numaralı, C2-3 blok için 647736-2161 numaralı, sosyal tesis için 647774-2182 numaralı, otopark 1 için 647778-2184 numaralı, otopark 2 için 647775-2183 numaralı, ticaret bloğu için ise 647779-2185 numaralı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. İskan belgeleri üst kısımdaki tabloda tarih ve numaraları ile belirtilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Atatürk Mah. Bilgi Sok. No:14 Kat:3 adresinde faaliyet gösteren, Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, Ordu Caddesi üzerinde yer alan 55.969,36 m² alana sahip 1 pafta 1958 parselde inşa edilmiş olan Sinpaş Aquacity 2010 projesi kapsamında yer alan 65 adet bağımsız bölümdür. Bu bağımsız bölümlerin 51 tanesi konut nitelikli, 14 tanesi ise ticari niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu parcel , Sancaktepe Sarıgazi Emek Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım Atatürk Caddesi (Baraj Yolu) ve Ordu Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, sanayi merkezleri ve apartman ve gecekondular tipinde konut yerleşim birimleri yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Sarı Belde Sitesi, Merit Life, Simple City, Akasya Evleri, Ağaoğlu Eltes Güneşi, İdealist Kenttir. Siteler haricinde orta gelir grubuna hitap eden bölgede site yerleşim birimlerinde ağırlıklı olarak orta üst ve üst gelir grubu ikamet etmektedir.

Bölge, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Site Şile Otoyoluna yaklaşık 3.3.5 km.; TEM otoyoluna yaklaşık 5.5-6 km. mesafede yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

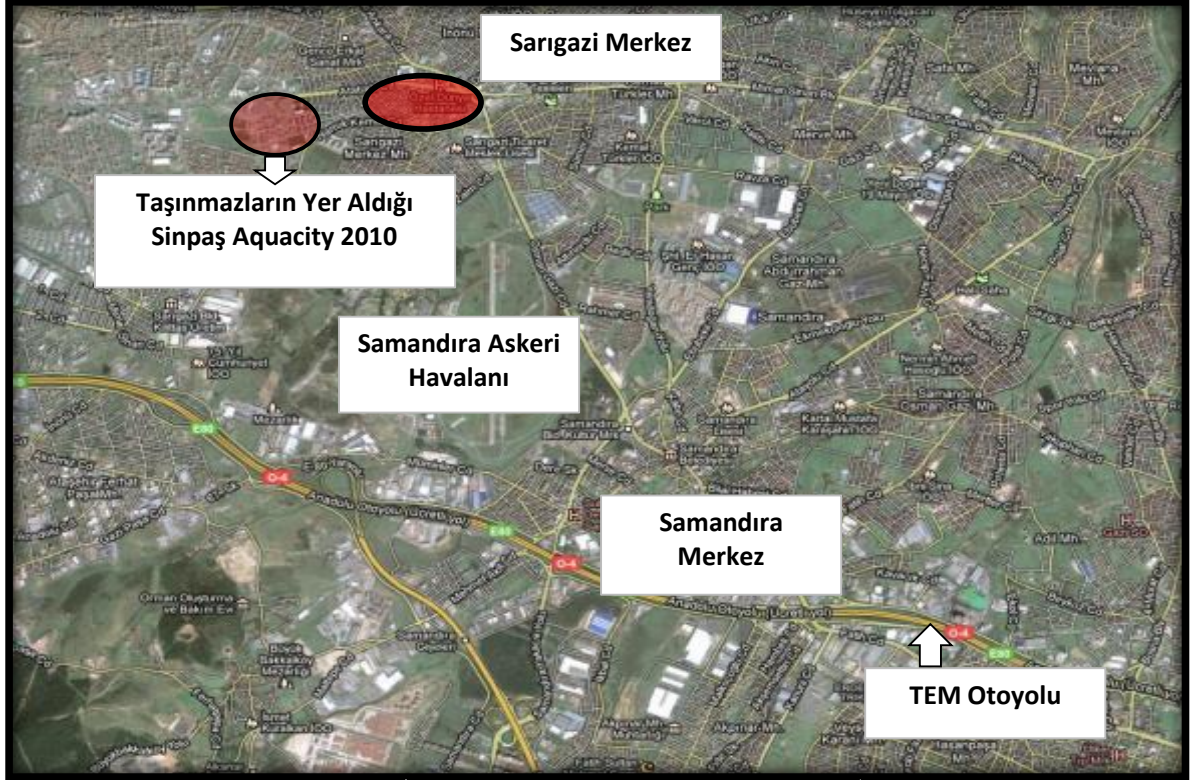
Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu projeye Dudullu ve Sancaktepe merkezinden Atatürk Caddesi(Baraj Yolu) ve Ordu Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir.

Sancaktepe Belediyesi ve DAP Yapı Projesi ile Dudullu Organize Sanayi Bölgesi ve İMES Sanayi Bölgesi nirengi noktası olarak gösterilebilir.

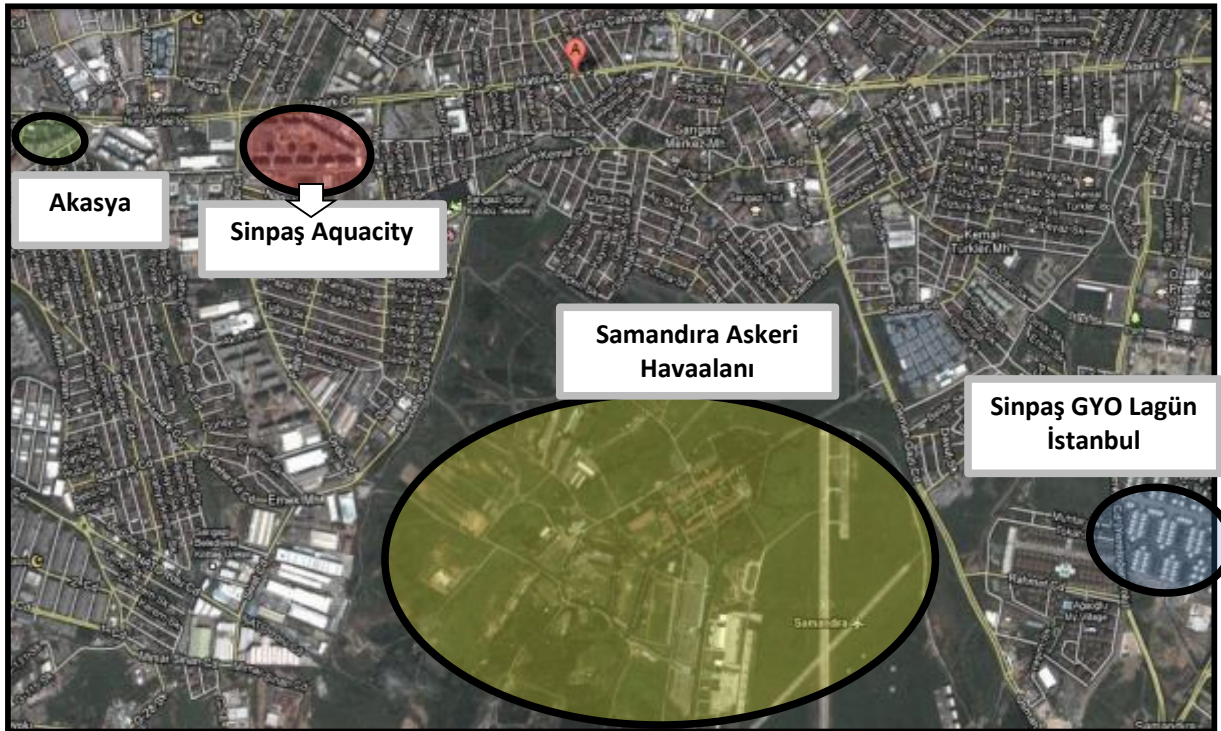
SANCAKTEPE İLÇESİ KONUMU



PROJENİN MEVKİİ



PROJENİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş Aquacity 2010 projesi toplamda 55.969,36 m² alan üzerinde 3 etapda inşa edilmiştir. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrilidir. Sitede daireler teslim edilmiş, yaşam başlamıştır. Blokların etrafında çevre düzenlemeleri yapılmıştır. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Likya, Frigya ve Karya olmak üzere 3 farklı seçenek olarak tasarlanmıştır. Site bünyesinde toplamda 31 adet blok bulunmaktadır. (2 adet otopark bloğu yer altında yer almaktadır.) 27 Adet Konut bloğu, 1 adet ticaret bloğu, 1 adet sosyal tesis bloğu ve 2 adet otopark bloğu yer almaktadır. Projede 14 adet ticari 1.118 adet konut olmak üzere toplamda 1.132 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin orta bölümünde 8.345 m² alanlı yapay gölet bulunmaktadır.





LİKYA BLOKLAR



Proje bünyesinde yer alan A - B - C - D - E Bloklar Likya tipi bloklardır. Toplam 5 adet Likya tipi blok bulunmaktadır. A- B- C Bloklarda 34'er adet, D ve E Bloklarda 44'er adet bağımsız bölüm yer almakta olup her blok 2 bodrum + zemin + 10 normal kat- çatı arası kattan oluşmaktadır.

FRİGYA BLOKLAR



Proje bünyesinde yer alan F- G- H- I- J- K- L- M- N- O- R- S- U- V- Z- AA- AB- AC- AD Bloklar Frigya tipi bloklardır. Toplam 19 adet Frigya tipi blok bulunmaktadır. F- G- H- I- J- K- L- M- N- O- R- S Bloklarda 44'er adet, U- V- Z- AA Bloklarda 34'er adet AB- AC- AD Bloklarda 33'er adet bağımsız bölüm yer almakta olup her blok 2 bodrum + zemin + 10 normal kat- çatı arası kattan oluşmaktadır.

KARYA BLOKLAR



Proje bünyesinde yer alan P- T- Y Bloklar Karya tipi bloklardır. Toplam 3 adet Karya tipi blok bulunmaktadır. Her blok da 55 adet bağımsız bölüm yer almakta olup her blok 2 bodrum + zemin + 10 normal kat- çatı arası kattan oluşmaktadır.

TİCARİ BLOK



Parselin Atatürk Caddesi cephesinde bulunan tek kattan oluşan blok ticaret bloğu olarak adlandırılmıştır. Bu blokta toplam 14 adet ticari birim yer almakta olup mimari projelerinde 1. bodrum kat -zemin kat olarak tanımlanmışlardır.

SOSYAL TESİS AE BLOK (MİSYA KLUP)



Sosyal tesis parselin orta kısımda, Likya Blokların ön cephesinde yapay gölet kıyısında yer almaktadır. 2 bodrum, zemin + 1 normal kat olarak tanımlıdır. 2. Bodrum katında bahçe sulama deposu, bahçe sulama mekanik alanı, açık ve kapalı havuz denge deposu, Kapalı havuz mekanik alanı, sarnıç ve sarnıç mekanik alanı bölümleri; 1. Bodrum katta tesisat odası-depo, duşlar, soyunma odaları, sauna; zemin katında kapalı havuz, giriş, lobi, Cafe, WC bölümleri, 1. Normal katta fitness salonu ve idari ofisler tanımlanmıştır. Ortak alan mahiyetinde olup bağımsız bölüm numarası tanımlanmamıştır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: IV A-III B
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	:
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: GRANİT SERAMİK
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: LAGÜNLER
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

Bağımsız bölümler dekorasyonlu ve dekorasyonsuz olarak iki şekilde teslim edilmektedir. Dekorasyonu tamamlanmış daireler değerlendirme listesinde belirtilmişlerdir. Dekorasyonsuz dairelerin teslim koşulları ise şu şekilde tanımlanmış olup; iç-dış tüm kapı ve pencere sistemleri tamamlanmış, elektrik, doğalgaz altyapıları hazır, duvarların ince sıvaları yapılmış şekilde teslim edilmektedir. Ekli listede belirtilen ve iç mekan tefrişlerinin yapılmış olduğu bölümlerde iç mekanlar kaliteli yapı malzemeleri ile bezenmiş durumdadırlar. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

Ticari birimlerin bir kısmı natamam durumda olup bir kısmı etkin olarak işletilmektedir. Natamam durumda olanların cam, kapı doğramaları hazır durumda olup zemin döşemeleri ve duvar boyası kullanım amacına göre kiracı firmaya bırakılmıştır. Bu şekilde yapılmaktadır. halihazırda ticari birimlerde market, kuaför ve satış ofisi etkin olarak çalışmaktadır. Diğer ticari birimlerin kira sözleşmelerinin hazırlanmış olduğu belirtilmiş olup halihazırda kullanım başlamamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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

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

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

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

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

İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini 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 getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

2014 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Tem Otoyoluna,Sancaktepe merkeze yakın konumdadır.
- * Tercih edilen bir bölgede konumlanmaktadırlar.
- * Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı prestijli ve lüks bir sitede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Sinpaş Aquacity 2010 İstanbul bünyesindeki 65 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır. (Değerleme Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır.)

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* Kentsel Gayrimenkul

Tel 0 507 540 40 37

*Yapılan görüşmede 1+1, 2+1 3+1 ve 4+1 daire seçeneklerinin halihazırda satışta olduğu bilgisi alınmıştır. 1+1 dairelerin 56-74 m² aralığında pazarlandığı ve 235.000-300.000 TL aralığında bedeller istenmektedir. 2+1 dairelerin minimum pazarlanan alanı 95 m² olup minimum satış bedelinin ise 345.000 TL'den başladığı bilgisi alınmıştır. 3+1 daireler 143 m² den başlayan seçeneklerle pazarlanmaktadır. Minimum satış bedeli ise 500.000 TL dir. 4+1 daireler ise sınırlı sayıda olup 230 m² olarak pazarlanmaktadır. 650.000 TL bedel istenmektedir. 4+1 plan tertipli daireler dubleks tipindedir. Alt katta 4 adet oda ve giriş holü bulunmakta olup üst katta salon, açık mutfak ve teras bölümleri yer almaktadır. Yukarıda belirtilen daireler dekorasyonludur. Dekorasyonsuz dairelerle dekorasyonlu daireler arasında 20.000-40.000 TL civarında bir fark olduğu bilgisi alınmıştır. (Kentsel Gayrimenkul tarafından 2. el daire satışları yapılmaktadır.)

SATILIK	230 .-M ²	650.000 .-TL	2.826	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

* Aytemiz Emlak

Tel 0 216 444 23 14

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede ara katta ve 3+1 plan tertibi ile 148 m² olarak pazarlanan daire için 500.000 TL istenmektedir.

SATILIK	148 .-M ²	500.000 .-TL	3.378	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

* Turyap Sancaktepe

Tel 0 216 622 19 30

Simple City projesinde yer alan taşınmaz 2+1 planlı olup 100 m² olarak pazarlanmaktadır. Donatıları olan bir site içerisinde olup Meclis Mahallesi'nde konumlanmıştır. Daire için 300.000 TL istenmektedir.

SATILIK	100 .-M ²	300.000 .-TL	3.000	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

* Turyap Sancaktepe

Tel 0 216 622 19 30

216 Sancaktepe Konutları'nda yer alan emsal taşınmaz 2+1 planlı olup 95 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz kpalı otoparklı ve havuzlu iskanlı bir sitede konumlanmıştır. Taşınmaz için 205.000 TL istenmektedir. Kemal Türkler Mahallesi'nde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre şerefyesinin daha düşük olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	95 .-M ²	205.000 .-TL	2.158	.-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	-------	---------------------

Kiralık Emsaller*** Remax ABC**

Tel 0 216 526 46 26

* Eltes Güneşi Sitesi'nde yer alan taşınmaz 1+1 planlı olup 80 m² olarak pazarlanmaktadır. İstenen kira bedeli 800 TL dir. (m² birim fiyat 10.-TL/ay)

* Eltes Güneşi Sitesi'nde yer alan taşınmaz 2+1 planlı olup 100 m² olarak pazarlanmaktadır. İstenen kira bedeli 1200 TL dir. (m² birim fiyat 12.-TL/ay)

KİRALIK	100	.-M ²	1.200	.-TL	12	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

*** Aytemiz Emlak**

Tel 0 216 444 23 14

* Taşınmaz aynı projede yer almaktadır. 4+1 planlı olup 217 m² olarak pazarlanan daire için 1.800 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	217	.-M ²	1.800	.-TL	8	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	---	---------------------

*** Kentsel Hizmetler**

Tel 0 507 540 40 37

* Taşınmazlarla ilgili genel görüş alınmıştır. 1+1 dairelerin 800-900 TL, 2+1 dairelerin 100-1200 TL, 3+1 dairelerin 1200-1500 TL aralığında, 4+1 dairelerin ise 1500-1800 TL aralığında kiralanabildiği bilgisi alınmıştır. (Ortalama m² birim fiyat 13.00.-TL/ay olarak hesaplanmıştır.)

KİRALIK	100	.-M ²	1.200	.-TL	12	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

Satılık ve Kiralık Ticari Emsaller

* Turyap Sancaktepe

Tel 0 216 622 19 30

Taşınmaz Sancaktepe merkezde zemin katta yer almaktadır. Herhangi bir AVM veya site içerisinde yer almamaktadır. 40 m² olarak pazarlanan dükkanın Çarşamba pazarı mekisinde olduğu belirtilmiştir. 125.000 TL istenmektedir.

SATILIK	40	.-M ²	125.000	.-TL	3.125	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* Turyap Sancaktepe

Tel 0 216 622 19 30

Taşınmaz Baraj Yolu üzerinde yeni bir binanın altında ofis ve showroom kullanımına uygun tiptedir. 420 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 4750 TL kira istenmektedir.

KİRALIK	430	.-M ²	4.750	.-TL	11,05	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

* Optimum Yatırım

Tel 0 534 546 88 88

Taşınmaz Sancaktepe merkezde yer almaktadır. Zemin katta cadde üzerinde yer alan emsal taşınmaz 417 m² olarak pazarlanmaktadır. İki kattan oluşmakta olup zemin kat 256 m², üst kat ise 161 m² kullanım alanıdır. Taşınmaz için 1.400.000 TL istenmektedir.

SATILIK	417	.-M ²	1.400.000	.-TL	3.357	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* Anas İnşaat

Tel 0 216 621 39 62

Kemal Türkler Mahallesi'nde cadde üzerinde yer alan emsal taşınmaz 2 kattan oluşmaktadır. 130 m² zemin kat 130 m² bodrum kat kullanımından oluşan taşınmaz 260 m² toplam kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz için 1.250.000 TL istenmektedir.

SATILIK	260	.-M ²	1.250.000	.-TL	4.808	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin ise 2.500.-TL/m² ile 3.700.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 3.225 TL/m² takdir edilmiştir. Prestijli projelerde konumlu olan ticaret birim m² değerlerinin ise 2.500.-TL/m² ile 8.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 3.581 TL/m² takdir edilmiştir.

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 m² değerleri takdir edilmiştir. Bu yöntem ile 65 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 29.459.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut ve dükkan birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m² lik birimler alınmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri Konutlar için EK-3' deki listede, Ticariler için EK-4' deki listede belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	TURYAP SANCAKTEPE	KENTSEL GAYRIMENKUL	AYTEMİZ EMLAK
SATIŞ FİYATI		300.000	275.000	500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	100	74	148
BİRİM M ² DEĞERİ		3.000	3.716	3.378
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 7%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 7%	ORTA KÖTÜ 7%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		4%	-11%	-4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.225	3.132	3.304	3.240

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	OPTIMUM YATIRIM	ANAS İNŞAAT	TURYAP SANCAKTEPE
SATIŞ FİYATI		1.400.000	1.250.000	125.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	417	260	40
BİRİM M ² DEĞERİ		3.357	4.808	3.125
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 9%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-11%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.581	3.357	4.260	3.125

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından 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 çalışmada kapitalizasyon oranı konut üniteleri için %5,0 ticaret üniteleri için % 6,8 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 65 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 28.564.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-5 deki listede belirtilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;
65 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **29.459.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait sözleşmenin değeri yaklaşık (% 82,5) ~ **24.304.000 TL** dir.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;
65 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **28.564.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait sözleşmenin değeri yaklaşık (% 82,5) ~ **23.565.300 TL** dir.

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 ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 65 adet taşınmaz için emsal karşılaştırma 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 m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² 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 m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

Sinpaş GYO A.Ş. ile Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve İncesu İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. * arasında yapılan 20.08.2007 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca %35 kat karşılığı esasına dayalı bir anlaşma yapılmış olup, hasılatın %65'inin Sinpaş G.Y.O A.Ş. ye ait olacağı ve maliyetin tamamının Sinpaş G.Y.O A.Ş.'nin üstleneceği belirtilmektedir.

İncesu İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş (Stoneks Madencilik ve Doğaltaş sanayi ve Pazarlama A.Ş. Olarak değişmiştir.) kendi mülklerini üzerine geçirmiş olup sözleşmede kendi adına ayrılan % 35 payın % 50 sini almış durumdadır. Diğer % 50 pay Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.' ye ait olup, bu firmaya sözleşme karşılığı düşen toplam pay % 17, 5 olup bu pay Sinpaş GYO A.Ş'nin hisselerinden ayrılacaktır.(Bu bağlamda 65 adet taşınmazdan Sinpaş GYO A.Ş hissesine düşen toplam pay % 82,5 olacaktır.)

* İncesu İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş 'nin unvanı Stoneks Madencilik ve Doğaltaş sanayi ve Pazarlama A.Ş. Olarak değişmiştir.

65 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU		
	65 Adet Taşınmazın Değeri	65 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	29.459.000,00	29.459.000,00
TOPLAM (-USD)	14.583.663,37	14.584.000,00

65 ADET TAŞINMAZIN SİNPAŞ GYO A.Ş'YE AİT SÖZLEŞMESİNİN DEĞERİ (%82,5)		
	65 Adet Taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş' ye Ait Sözleşmesinin Değeri	65 Adet Taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş' ye Ait Sözleşmesinin Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	24.303.675,00	24.304.000,00
TOPLAM (-USD)	12.031.522,28	12.032.000,00

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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-4' deki listede belirtilmiştir.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapıların iskan izninin bulunması ve kat mülkiyetinin kurulmuş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu 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 65 adet taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş. 'ye ait Sözleşmesinin

26.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

24.304.000 .-TL

(Yirmi Dört Milyon Üç Yüz Dört Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

26.162.631 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

65 ADET TAŞINMAZIN SİNPAŞ GYO A.Ş'YE AİT SÖZLEŞMESİNİN DEĞERİ (%82,5)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
24.304.000	12.031.683	8.497.902	26.162.631

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,8600 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Ali YERTUT

Lisans No: 400544

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