

ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
SİNPAŞ GYO A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanmıştır.**

AQUA CITY 2010 PROJESİ
29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GYO A.Ş.

AQUA CITY 2010 PROJESİ
29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

SANCAKTEPE - İSTANBUL



RAPOR NO: 2014-OZ-00446

RAPOR TARİHİ: 29.12.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2014-OZ-00446
RAPOR TARİHİ:	29.12.2014
RAPORU TALEB EDEN:	SİNPAŞ GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Engin AKKOÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400244 Görkem ERKAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401087 Murat KILINÇ Değerlemeye Yardım Eden

GAYRİMENKULUN ADRESİ:	Emek Mahallesi, Ordu Caddesi, No:1, Sinpaş Aqua City 2010 Projesi, Sancaktepe - İSTANBUL
GAYRİMENKULUN KULLANIMI:	29 adet bağımsız bölüm
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 pafta, 1958 parsel üzerinde yer alan, 29 adet bağımsız bölümdür.
İMAR DURUMU:	1/1000 ölçekli planda Ticaret+Konut alanı
29.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA 29 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	KDV Hariç: 20.600.000.-TL 8.856.787.-USD

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
Hususunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1	İçindekiler	4
1.2	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.3	Rapor Türü	7
1.4	Raporu Hazırlayanlar	7
1.5	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	7
1.6	Değerleme Tarihi	7
1.7	Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	7
1.8	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı	7

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1	Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3	Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar	9
2.4	Raporda Kullanılan Değer Tanımları	9

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	9
3.2	Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar	11
3.3	İmar Bilgileri	12
3.4	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu	13
3.5	Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına ilişkin Bilgiler	14
3.6	Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	16
3.7	Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	17

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	19
4.2.1 Makro Ekonomik Veriler	19
4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası	21
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	22
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	25
4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	28
4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	29
4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	30
4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	31
4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	31
4.11 Maliyet Oluşumları Analizi	33
4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	34
4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	36
4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	40
4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri	42
4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	43
4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	44
4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	44
4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	45

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler	45
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri	46
5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması	

	Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı	46
5.4	Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı	46
5.5	Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	47

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	47
6.2	Nihai Değer Takdiri	47

EKLER:	1- FOTOĞRAFLAR
	2- TAPU KAYDI
	2- İMAR DURUMU
	3- VAZİYET PLANI
	4- YAPI RUHSATLARI
	5- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
	5- LİSANS BELGELERİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Sinpaş GYO' A.Ş.'nin 01.12.2014 tarihli talebine istinaden, Şirketimiz tarafından 29.12.2014 tarihinde, 2014-OZ-00446 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Sinpaş GYO Anonim Şirketi'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 pafta, 1958 parsel üzerinde yer alan, 29 adet bağımsız bölümün 29.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı Görkem ERKAN görev almış, Murat KILINÇ değerlemeye yardım etmiş ve hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 02.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 29.12.2014 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 01.12.2014 tarihinde Sinpaş GYO Anonim Şirketi'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 01.12.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmîleşmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2014-OZ-00446 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Mete Caddesi, No:26/7, Taksim-Beyoğlu-İSTANBUL adresinde, 27.07.2005 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B blok, Daire: 18, Üsküdar-İstanbul adresinde olmak üzere Ankara, İzmir ve Antalya illerinde bulunan Bölge Müdürlükleri ve muhtelif illerde bulunan temsilcilikleri aracılığı ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 04.10.2006 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun 03.03.2010 tarih ve 3577 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu rapor, merkezi İstanbul’da bulunan ve Değerleme Hizmet Sözleşmesinde Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak No:36, Sinpaş Plaza 34349 Balmumcu, Beşiktaş, İstanbul adresi ile belirtilen SİNPAŞ GYO A.Ş. adına hazırlanmıştır.

40 yıllık deneyime sahip Sinpaş Grubu, 2006 yılı sonunda aldığı yeniden yapılanma kararıyla, konut projeleri alanındaki çalışmalarını Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) adı altında sürdürmeye başlamıştır.

%49 halka açıklık oranı ile Borsa İstanbul’da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Şirket sermayesini temsil eden hisselerin yaklaşık %37’si piyasada fiilen dolaşımdadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle sektördeki belirsizliklerden etkilenmeden büyümeye devam eden Şirket’in aktif büyüklüğü 31.12.2013 itibarıyla 2.303 milyon TL’ye ulaşmıştır.

Şehircilik alanında uzman ekibiyle Sinpaş GYO, “Türkiye’nin kentsel dönüşüm sürecine katkı sağlama” misyonunu da üstlenerek katma değer yaratan yatırımlara odaklanmıştır. Söz konusu yaklaşımıyla Şirket, yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını değerlendirmekte ve bu koşulların iyileştirilmesi için stratejiler gerçekleştirmektedir. Böylece yalnızca üstlendiği konut projelerinde değil, aynı zamanda projelerin yer aldığı çevrelerde de yaşamsal kalite ve niteliği yükseltmektedir. Sinpaş GYO’nun Türkiye genelinde yürüttüğü faaliyetler, modern ve güvenli bir yaşam tarzının temelini atmaktadır.

Şirket'in yaratıcı ekibi ve öngörülü kararlarıyla hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe örnek teşkil etmektedir. Bosphorus City projesi, Sinpaş GYO'nun yenilikçi vizyonunu ve özgün fikirlerini yansıtan projelerinden biridir. Proje, yarattığı değer ve kalitenin yanı sıra ustaca yürütülen pazarlama stratejisi ve satış rakamlarıyla da ses getirmiştir.

Hedef kitlelerine yönelik geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 40 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO'nun arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını sürdürmesi ve sektörün önemli oyuncularını arasında yer almaya devam etmesi beklenmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 pafta, 1958 parsel sayılı, 55.969,36 m² yüzölçümlü, "1 Adet 1 Katlı Dükkan 2 Adet 2 Katlı Garaj Binası, 1 Adet 4 Katlı Kafeterya 27 Adet 14 Katlı Apartman Binası ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz üzerinde yer alan 29 adet bağımsız bölümün Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, Ordu Caddesi, No:1 posta adresinde, Sinpaş Aqua City 2010 projesinde yer alan 14 adet "dükkan" nitelikli ve 15 adet "mesken" nitelikli olmak üzere toplamda 29 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların konumlu olduğu site, Atatürk Caddesi ile Ordu Caddesi kesişiminde konumlu parsel üzerinde kalmaktadır. Dükkan nitelikli bağımsız bölümler Atatürk Caddesine cephelidir. Taşınmazlara ulaşım için; TEM (E-80) Otoyolu üzerinde doğu yönüne doğru ilerlerken, İmes Köprüsü Kavşağı üzerinde, Dudullu yönü takip edilerek TEM Otoyolu altından geçilir ve Necip Fazıl Bulvarı'na geçiş sağlanır. Yaklaşık 400 metre sonra sağa dönülerek Haseki Sokak'a girilir

ve 450 metre ilerledikten sonra sokağın bitiminde Barajyolu Caddesine varılır. Cadde yaklaşık 3 km. sonra Atatürk Caddesi adını almaktadır. Taşınmazlar Atatürk Caddesi'ne girildikten yaklaşık 500 m sonra sağ tarafta Ordu Caddesi ile Atatürk Caddesi'nin kesiştiği köşede konumlu Sinpaş Aqua City 2010 projesinde konumludur.

Taşınmazların yakın çevresinde, Dap Space, Dora Life, Kent Life, Oval Bahçe, Dap Yapı Futura, Simpli City, Dap Şelale ve Sarı Belde gibi site şeklinde konut projeleri, Samandıra Bölgesi'ne yaklaştıkça Alice Village, Sinpaş Kelebekia, Sinpaş Köyceğiz, Sinpaş Lagün, Sinpaş Egeboyu, Elysium Life, Aydos Country, Rings İstanbul ve Evora Samandıra gibi nitelikli konut projeleri yer almaktadır. Taşınmazların çevresinde konut nitelikli projeler dışında, Daloğlu Orman Ürünleri Fabrikası, Çamsan Ticaret, Süper Plastik Sanayi, Görkem Giyim Sanayi, Emsa Jeneratör Sanayi, Perpim Sanayi gibi üretim, depolama ve fabrika nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır.

Taşınmazlar Sancaktepe ilçe merkezine, 1,2 km, Şile Otoyolu'na 660 m, Nato Yolu Caddesi'ne 1,2 km, TEM (E-80) Otoyolu'na 1,9 km, E-5 Karayolu'na 8,8 km, Sabiha Gökçen Hava Limanı'na 15 km, İstanbulpark F1 Pisti'ne 18 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım İETT ve dolmuş gibi toplu taşıma araçları ile yahut, TEM Bağlantı Yolu ve TEM Otoyolu güzergahı kullanılarak özel araçlarla mümkündür.

Uydu Görüntüleri





3.2. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaza ait, Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nün 14.11.2014 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri (Ek-2) raporun sonunda ek olarak sunulmuştur.

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122-622.03/941826-15404 sayılı imar durum yazısı (Ek-3) ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122-622.03/941826-15404 sayılı imar durum yazısına (Ek-3) göre söz konusu parsel, 15.02.2010-t.t.'li, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda, TAKS=0,50, KAKS=1,50, yapılaşma şartları ile "Ticaret+Konut" (T+K3) Alanı" imar lejantında olup, plan notları 40. Maddesine göre imar hakkı transferi yapılmıştır.

Plan notları incelendiğinde 40. Madde aşağıdaki gibidir:

"40- Bu Plan sınırları dahilinde imar hakkı transferi yapılabilir.

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

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

*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, 1pafta 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 10,909 m² olan taşınmazın park alanı olarak plan değişikliklerinin yapılması uygun bulunmuştur.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede parsel üzerinde geliştirilen projeye ait onaylı mimari projeler ve tadilat projeleri görülmüştür.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede değerlendirilmesi talep edilen bağımsız bölümler için 17.06.2010, 15.02.2011 ve 28.04.2011 tarihli yapı ruhsatları mevcuttur. Güncel yapı ruhsatları aşağıdaki gibidir:

Yeni Blok	Eski Blok	Tarih	Sayı	Veriliş Amacı	Bağ. Böl. Sayısı	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	(-) Kat	(+) Kat	Toplam Kat
Ticaret	Ticaret	28.04.2011	396386-2729	Şan. Şef. Değ.	14	2930,61	3B	0	1	1
A	A3	28.04.2011	396430-2743	Şan. Şef. Değ.	34	5138,42	4A	2	12	14
C	A1	28.04.2011	396444-2746	Şan. Şef. Değ.	34	5138,42	4A	2	12	14
D	B2	28.04.2011	396446-2747	Şan. Şef. Değ.	44	4663,17	4A	2	12	14
E	B1	28.04.2011	396435-2745	Şan. Şef. Değ.	44	4663,17	4A	2	12	14
J	C2	15.02.2011	363492-872	Şan. Şef. Değ.	44	4428,99	4A	2	12	14
L	D1-2	15.02.2011	363497-875	Yeni Yapı	44	4428,99	4A	2	12	14
M	D1-1	15.02.2011	363496-874	Yeni Yapı	44	4428,99	4A	2	12	14
P	E1	15.02.2011	363505-880	Yeni Yapı	55	5767,73	4A	2	12	14
AC	G2	28.04.2011	396399-2732	Şan. Şef. Değ.	33	4156,06	4A	2	12	14
G	C1	15.02.2011	363481-868	Şan. Şef. Değ.	44	4428,99	4A	2	12	14
T	E2	28.04.2011	396424-2742	Şan. Şef. Değ.	55	5767,73	4A	2	12	14

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede değerlendirilmesi talep edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

Yeni Blok	Eski Blok	Tarih	Sayı	Veriliş Amacı	Bağ. Böl. Sayısı	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	(-) Kat	(+) Kat	Toplam Kat
Ticaret	Ticaret	22.02.2013	647779-2185	Şan. Şef. Değ.	14	2930,61	3A	0	1	1
A	A3	22.02.2013	647727-2153	Şan. Şef. Değ.	34	5138,42	4A	2	12	14
C	A1	22.02.2013	647729-2155	Şan. Şef. Değ.	34	5138,42	4A	2	12	14
D	B2	22.02.2013	647730-2156	Şan. Şef. Değ.	44	4663,17	4A	2	12	14
E	B1	22.02.2013	647731-2157	Şan. Şef. Değ.	44	4663,17	4A	2	12	14
J	C2	22.02.2013	647739-2163	Şan. Şef. Değ.	44	4428,99	4A	2	12	14
L	D1-2	22.02.2013	647741-2165	Yeni Yapı	44	4428,99	4A	2	12	14
M	D1-1	22.02.2013	647743-2166	Yeni Yapı	44	4428,99	4A	2	12	14
P	E1	22.02.2013	647747-2169	Yeni Yapı	55	5767,73	4A	2	12	14
AC	G2	22.02.2013	647767-2180	Şan. Şef. Değ.	33	4156,06	4A	2	12	14
G	C1	22.02.2013	647733-2159	Şan. Şef. Değ.	44	4428,99	4A	2	12	14
T	E2	22.02.2013	647751-2172	Şan. Şef. Değ.	55	5767,73	4A	2	12	14

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmaza ait, Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nün 14.11.2014 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri (Ek-2) raporun sonunda ek olarak sunulmuştur. Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122-622.03/942028-15415 sayılı imar durum yazısı (Ek-3) ekte sunulmuştur.

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönem içerisinde taşınmazların imar planında herhangi bir değişiklik yaşanmamıştır.

Son 3 yıllık dönemde 22.02.2013 tarihinde taşınmalara ait Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmıştır.

Son 3 yıllık dönemde taşınmazlar için 05.03.2013 tarih 37371 yev. no ile ana gayrimenkul cins tashihi yapılarak taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.

Bunun dışında, taşınmazların tapu kayıtlarında son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

3.5. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	4/1
İLÇESİ	SANCAKTEPE	ADA	-
MAHALLESİ	SARIGAZI	PARSEL	1958
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	55.969,36 M ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETİ
NİTELİĞİ	1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI		

Blok	Kat	B.B. No	B.B. Niteliği	Arsa Payı	Yevmiye	Cilt	Sahife	Tapu Tarihi	Malik / Hissesi
A	ZEMİN KAT	2	Mesken	7608/5596936	3731	172	16964	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
A	10. NORMAL	32	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	4973/5596936	3731	172	16995	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
C	1. NORMAL	4	Mesken	7196/5596936	3731	173	17034	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
D	2. NORMAL	10	Mesken	4057/5596936	3731	173	17074	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
E	9. NORMAL	38	Mesken	3396/5596936	3731	174	17146	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
E	9. NORMAL	39	Mesken	3396/5596936	3731	174	17174	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
J	ZEMİN KAT	2	Mesken	3532/5596936	3731	176	17330	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
L	ZEMİN KAT	2	Mesken	3649/5596936	3731	176	17418	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

L	1. NORMAL	5	Mesken	3649/5596936	3731	176	17421	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
M	8. NORMAL	36	Mesken	4769/5596936	3731	177	17496	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
M	10. NORMAL	41	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	9539/5596936	3731	177	17501	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
P	5. NORMAL	30	Mesken	2491/5596936	3731	179	17622	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
AC	10. NORMAL	31	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	9606/5596936	3731	183	18046	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
G	3. NORMAL	15	Mesken	3050/5596936	3731	174	17211	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
T	10. NORMAL	54	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	7714/5596936	3731	180	17790	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET A	1. BODRUM, ZEMİN KAT	1	Dükkan	2156/5596936	3731	183	18082	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET B	1. BODRUM, ZEMİN KAT	2	Dükkan	7500/5596936	3731	183	18083	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET C	1. BODRUM, ZEMİN KAT	3	Dükkan	5400/5596936	3731	183	18084	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET D	1. BODRUM, ZEMİN KAT	4	Dükkan	4000/5596936	3731	183	18085	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET E	1. BODRUM, ZEMİN KAT	5	Dükkan	3500/5596936	3731	183	18086	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET F	1. BODRUM, ZEMİN KAT	6	Dükkan	10500/5596936	3731	183	18087	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET G	1. BODRUM, ZEMİN KAT	7	Dükkan	10700/5596936	3731	183	18088	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET H	1. BODRUM, ZEMİN KAT	8	Dükkan	12000/5596936	3731	183	18089	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET I	1. BODRUM, ZEMİN KAT	9	Dükkan	4900/5596936	3731	183	18090	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET J	1. BODRUM, ZEMİN KAT	10	Dükkan	5400/5596936	3731	183	18091	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET K	1. BODRUM, ZEMİN KAT	11	Dükkan	13200/5596936	3731	183	18092	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET L	1. BODRUM, ZEMİN KAT	12	Dükkan	7400/5596936	3731	183	18093	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET M	1. BODRUM, ZEMİN KAT	13	Dükkan	11500/5596936	3731	183	18094	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET N	1. BODRUM, ZEMİN KAT	14	Dükkan	37525/5596936	3731	183	18095	05.03.2013	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri raporun sonunda ekte sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu 4/1 pafta, 1958 parsel üzerinde yer alan, 29 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamış, Beyanlar Hanesi'nde aşağıda belirtilen beyan kayıtlarının mevcut olduğu belirlenmiştir.

Taşınmazların tamamının tapu kayıtlarında müstereken;

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 15/04/2011 (29.04.2011 tarih 4114 yevmiye)
- KM ne Çevrilmiştir. (05/03/2013 tarih 3731 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamıştır. Beyanlar Hanesinde, 05.03.2013 tarih ve 3731 yevmiye nolu beyan kaydı, parsel üzerinde 29.04.2011 tarih ve 4114 yevmiye nolu kat irtifakından ana gayrimenkulün cins tashihihinin yapılarak kat mülkiyetine geçildiğini göstermektedir.

Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaz için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır. Parsel üzerinde geliştirilen proje tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, ana gayrimenkul cins tashihi yapılarak kat mülkiyetine geçilmiş ve yasal süreç tamamlanmıştır.

Ayrıca, değerlendirme tarihi itibarıyla ana gayrimenkulün cins tashihi "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI", bağımsız bölümlerin niteliği ise "MESKEN", "ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN" ve "DÜKKAN" olup mevcut hali ile de hem ana taşınmazın hem de bağımsız bölümlerin niteliği uyumludur.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde taşınmazların tamamlanmış projedeki "bağımsız bölüm" değerleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarı ile bağımsız bölümlerin konumlu olduğu parsel üzerinde geliştirilen proje tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, ana gayrimenkul cins tashihi yapılarak kat mülkiyetine geçilmiş ve yasal süreç tamamlanmıştır. Projeye ilişkin yapı denetim faaliyetleri; Atatürk Mahallesi, Bilgi Sokak, No:14, Kat:3 Ataşehir / İSTANBUL adresinde kain VEKTÖR YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmüştür.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme tarihi itibarı ile bağımsız bölümlerin konumlu olduğu parsel üzerinde geliştirilen proje tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, ana gayrimenkul cins tashihi yapılarak kat mülkiyetine geçilmiş ve yasal süreç tamamlanmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki yasal süreci tamamlanmış mevcut projeye esas bağımsız bölümler için yapılmıştır. Parsel için farklı bir proje uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içerisinde, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İstanbul sınırları içerisinde 39 adet ilçe yer almaktadır. Yaklaşık 5.712km² yüzölçümüne sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, tarihi boyunca 4 imparatorluğa başkentlik etmiştir.

İstanbul İli, Türkiye'nin ekonomik açıdan en önemli ve en yoğun nüfusa sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 31.12.2013 tarihi

itibariyle ilin nüfusu 14.160.467 kişi olarak gerçekleşmiştir. İstanbul nüfusu ile Newyork ve Şangay'dan sonra dünyadaki en kalabalık 7. şehridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük paya sahiptir. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi saferi yoktur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yüzde 27'sini oluşturur. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tamamına yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece % 1'dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye'nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye'ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul'dan giriş yapmaktadır. İhracatın beşte biri ve ithalatın üçte biri İstanbul'dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye'nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul'dadır.

Tarih boyunca çok farklı kültürlere ve toplumlara ev sahipliği yapan İstanbul İli'nin hemen hemen her bölümünde tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseleri sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Kentin sahip olduğu bu tarihsel nitelik sayesinde, tarih turizminin en yoğun yaşandığı illerin başında gelir. İstatistiklere göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

SANCAKTEPE İLÇESİ

Sancaktepe İlçesi İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur.

Sancaktepe İlçesi 18 mahalle ve 1 köyden oluşmaktadır. 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.

Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren İlçenin, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır.

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 62,41km²'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2013 verilerine göre 304,406 nüfusa sahiptir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi 2014 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 ile beklentilerin altında bir büyüme kaydetmiştir. Reuters anketine göre piyasaların beklentisi %2,65 düzeyindeydi. Öte yandan, daha önce %4,3 olarak açıklanan 2014 yılı ilk çeyrek GSYH artışı %4,7'ye ve %4 olarak açıklanan 2013 yılı büyüme oranı da %4,1'e revize edilmiştir. 2014 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre büyüme oranı %3,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH ikinci çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4 artış kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH'nin ise ikinci çeyrekte birinci çeyreğe göre %0,5 oranında daralması dikkat çekmiştir. Böylece, GSYH çeyreklik bazda 2012 yılının ilk çeyreğinden bu yana ilk defa daralmıştır. Daralma bir önceki çeyreğe kıyasla tüketim, yatırım, kamu harcamaları ve ihracat kalemlerinin hepsinde meydana gelen düşüşten kaynaklanmış olup, tüketim yüzde 0,4, özel yatırımlar yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Kamu harcamaları yüzde 3,3, ihracat ise yüzde 0,7 oranında düşmüştür. İthalat ise yüzde 1,3 oranında artmıştır. Böylece ikinci çeyrekte net ihracatın büyümeye çeyreklik katkısı negatif olmuştur. Bu çeyrekte artan tek kalem yüzde 1'lik artış ile stoklar olmuştur.

2014'ün ilk çeyreğinde büyüme, canlanan Avrupa ekonomisine yapılan ihracat ile oldukça yüksek gerçekleşmiş ancak özel kesim iç talebi daralmıştır. İkinci çeyrekte iç talepte zayıflık sürerken dış talebin de zayıflaması ekonomide daralmaya neden olmuştur. Yavaşlayan büyüme cari açığı da azaltmıştır. İkinci çeyrek sonunda 12 aylık cari açığın GSYH'a oranı yüzde 6,5 olarak gerçekleşmiştir. İlk çeyrek sonunda bu rakam 7,5 olmuştur. Altın hariç cari açık ise yüzde 6,4'ten yüzde 5,9'a indi.

Tablo-1'de, Gayri Safi Yurtiçi Harcama Koşulları, II. Çeyrek 2014 sonuçları gösterilmiştir.

YIL	CARİ FİYATLARLA GSYH ÇEYREK (MİLYON TL)	BÜYÜME HIZI (%)	CARİ FİYATLARLA GSYH (MİLYON \$)	BÜYÜME HIZI (%)	SABİT FİYATLARLA GSYH (MİLYON TL)	BÜYÜME HIZI (%)
2013	Yıllık 1.565.181	10,5	821.937	4,5	122.476	4,1
	I 355.687	9,4	199.106	10,2	28.027	3,1
	II 386.373	10,3	210.405	8,5	30.184	4,6
	III 417.223	10,7	212.697	1,8	32.983	4,2
	IV 405.898	11,4	199.730	-1,5	31.283	4,5
2014	6 aylık 832.350	12,2	385.050	-6,0	60.135	3,3
	I 408.429	14,8	184.683	-7,2	29.332	4,7
	II 423.921	9,7	200.367	-4,8	30.803	2,1

Yılın ikinci çeyreğinde iç talepteki ivme kaybı belirginleşirken net ihracatın büyümeye önemli katkı sağlamaya devam ettiği dikkat çekmiştir. Yılın ikinci yarısında ise, TCMB'nin yaptığı faiz indirimlerinin ve siyasi belirsizliklerin azalmasının iç talebin bir miktar canlanmasına olanak verebileceği düşünülmektedir. İç talepte beklenen bu canlanmaya karşılık Türkiye'nin en büyük ihrac pazarı olan Avrupa Birliği ekonomilerinin yeniden ivme kaybetmeye başlaması ve en büyük ikinci ihracat pazarı olan Irak'ta devam eden sorunlar, dış talep koşullarının bir miktar olumsuzla dönebileceğine ve net ihracatın yılın geri kalanında ilk yarıdaki kadar büyümeye destek veremeyebileceğine işaret etmektedir. Bununla birlikte, Rusya'nın tarım ve gıda ürünlerine ilişkin olarak ABD, AB, Kanada, Norveç ve Avustralya'ya uyguladığı ambargo kapsamında Türkiye gibi alternatif ülkelere yönelmesi, Türkiye'nin ihracat performansını olumlu yönde etkileyebilecek bir unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Ayrıca, Avrupa Merkez Bankası'nın politika faiz oranlarını indirmesi ve Ekim ayından itibaren yeni bir varlık alım programına başlayacağını duyurması global likidite koşulları ve önümüzdeki dönemde Euro alanı kaynaklı talebin canlanması açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, yılın ilk yarısında %3,3 büyüyen Türkiye ekonomisinin 2014 yılını %3'ün üzerinde bir büyüme oranı ile tamamlayabileceğini tahmin edilmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kurulu Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak arttırarak 'Ba1' den 'Baa3' e yükseltmişti. Moody's'in de kararıyla Fitch'le birlikte 21 yılın ardından ilk defa Türkiye iki kredilendirme kuruluşundan birden yatırım yapılabilir kredi notuna sahip olmuştu. Moody's en son 11 Nisan tarihinde Türkiye'nin kredi notu görünümünü "durağan"dan, "negatif"e çevirirken, "Baa3" olan kredi notunu teyit etmişti. Moody's Nisan ayındaki açıklamasında, Türkiye'nin not görünümünün "negatife" çevrilmesine gerekçe olarak, "Yabancı ve yerli yatırımcının güvenini olumsuz etkileyen, artan politik belirsizliklerin ve düşük küresel likidite koşullarının itici rol oynaması ve Türkiye'nin dış finansman pozisyonundaki baskıları" göstermişti. Kredi derecelendirme kuruluşu, "Yakın vadede yavaşlayan bir ekonomik büyüme çerçevesi içerisinde, orta vadeli büyüme konusundaki belirsizlik" olduğunu belirtirken, "Büyüme artırıcı yapıcı yapısal reformlar, yerel politik türbülansa eşlik edebilecek, daha belirsiz bir politika ortamı içerisinde azalış gösterebilir" ifadesini kullanmıştı. Türkiye'ye yönelik kredi notu açıklamasını yapması beklenen uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notuna ilişkin herhangi bir şüana ilişkin güncelleme yapılmadığını belirtti.

4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

Ekonominin lokomotif sektörü inşaat 2014 yılında da büyük bir yükseliş gösterdi. Sektör 2013 yılından itibaren Mütakabiliyet Yasası’yla birlikte yabancılara 1 yıllık oturma izni verilmesiyle sadece yabancıya 2,5 milyonluk satış yaparken bir taraftan da 40 milyar dolarlık kentsel dönüşümle harekete geçti. Geçen yıl yabancılara satılan konut sayısı 12 bin 181 olurken, ocak ayında yabancılara bin 207 konut satıldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında, ocakta ilk sırayı 464 konut ile Antalya aldı. Antalya’yı sırasıyla 243 konut satışı ile İstanbul, 119 konut satışı ile Sakarya, 75 konut satışı ile Muğla ve 70 konut satışı ile Aydın izledi.

2013 yılında Türkiye’nin atmış olduğu en önemli adımlarından bir tanesi olan Kentsel Dönüşüm politikası inşaat sektörünün büyüme ve gelişme potansiyelini önümüzdeki dönemde de canlı tutacaktır. Yapılan araştırmalar sonucuna göre 2010-2014 1. Yarı döneminde yıllık ortalama konut fiyat artışı %14 civarında gerçekleşmiş, ancak enflasyon etkisinden arındırıldığında ortalama %4 büyüme olduğu gözlemlenmiştir. Konut fiyat endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre %1.33 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %7.30 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %52.90 oranında artış gerçekleşmiştir.

Türkiye yeni konutlar fiyat endeksi, bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.07 oranında azalmış; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konu projelerinde %0.44 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 10.2 puan fazla artış göstermiştir.

Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %45’i bitmiş konut stoklarından oluşurken, %55’i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Asya yakasında satılan konutların %3’ü, Avrupa yakasında ise %28’i bitmiş stoklardan oluşmaktadır. Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.3 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.7 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

Türk Ekonomi Bankasının açıklamasına göre endişelere sebep olabilecek gayrimenkul sektöründe balon riskine karşın, gayrimenkul sektöründe bir balonun olmadığını Türkiye’nin demografik yapısının buna izin vermeyeceği genç nüfusun aile yapısının ve AVM’lerdeki sosyalleşmenin bu duruma engel olduğu belirtilmektedir.

İstanbul konut piyasasına bakıldığında günümüzde tüm gayrimenkul yatırım türlerini etkilemesi beklenen önemli altyapı yatırımları bulunmaktadır. Projelerden biri Kuzey Marmara Otoyolu adlı projedir. Bu proje 2015 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Projedeki bir diğer proje olan üçüncü köprü, diğer etabı takip eden proje üçüncü Havaalanı Projesidir. 2014 yılında inşaatına başlanacak projenin 2023’te bitirilmesi öngörülmüştür. Marmaray projesi yapımına 2005 yılında başlanıp 2013 Ekim ayında tamamlanmıştır. Bir diğer benzer proje ise Avrupa ve Asya yakaları arasındaki ulaşımı rahatlatacak olan Avrasya Tüneli Projesidir. Şubat 2011 de başlanmış olup Eylül 2015’te tamamlanması planlanmıştır. İstanbul Metropolitan Alanı içinde planlanan bu alt yapı projelerinin kentteki gayrimenkul yatırımlarını ve proje etrafındaki konut fiyatlarını olumlu yönde arttıracığı öngörülmektedir. İstanbul gibi kentsel dönüşüm ve değişime konu olacak şehirlerden olan Ankara ve İzmir’de de gayrimenkul piyasası canlanacağı öngörülmektedir. İzmir’in geleceği açısından büyük önem taşıyan Kent Yenileme Projesi de tüm hızıyla devam etmektedir. Özellikle Balçova, Narlıdere, Güzelbahçe, Urla ve Menemen gayrimenkul açısından en değerli bölgeler olarak gösterilmektedir. Ankara konut piyasası ise İstanbul’a göre çok durağan, son bir yılda kentteki fiyatlar sadece yüzde 0,2 oranında artmıştır.

Aşağıdaki grafikte yapı izin istatistik verileri verilmiştir. (Adet) TÜİK'in istatistiklerine göre 2014 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %25,6, yüzölçümü %39,2, değeri %54,4, daire sayısı %33,3 oranında arttı.

Yapı Ruhsatı, Ocak-Eylül 2014

Göstergeler	YIL		Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)		
	2014	2013	2012	2014	2013
Bina sayısı	109.481	87.163	75.997	25,6	14,7
Yüzölçümü (m ²)	173.126.100	124.342.080	113.722.627	39,2	9,3
Değer (TL)	137.328.440.125	88.936.725.104	78.130.909.650	54,4	13,8
Daire sayısı	809.597	607.277	547.335	33,3	11,0

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi'nde, 55.969,36 m² yüz ölçümlü 4/1 pafta, 1958 parsel üzerinde konumlanmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyada yer almakta olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aqua City 2010 sitesi 3 etapta, 31 blok olarak inşa edilmiştir. Zemin kotu altında 2 adet otopark bloğu, 27 adet konut bloğu, 1 adet ticaret bloğu ve 1 adet sosyal tesis bloğu niteliğinde inşa edilmiştir. Konut bloklarında blok isimleri Likya, Frigya ve Karya olmak üzere 3 farklı seçenek şeklinde tasarlanmıştır. Proje kapsamında 14 adet ticari ve 1.118 adet konut olmak üzere toplamda, 1.132 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konut nitelikli blokların yaşam ve mutfak hacimleri yoğun olarak projenin orta alanında bulunan 8.345 m² alanlı yapay göle cephelidir. Projenin parsel sınırları belirgin bir şekilde çevrili olup, site ana girişi Ordu Caddesi üzerinden, diğer girişler Atatürk Caddesi ve parselin Doğu cephesindeki Yenice Sokak bağlantısından sağlanmaktadır. Projede, peyzaj ve çevre düzenlemeleri tamamlanmış olup, sosyal tesis alanları, kapalı ve açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, kapalı otopark alanı, çocuk oyun parkları, kamelyalar, tenis kortu ve güvenlik kulüpleri bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu parsel Atatürk Caddesi ve Ordu Caddesi'ne cepheli olup, Ticaret bloğu ana cadde konumundaki Atatürk Caddesi'ne cephelidir. Değerleme günü itibarıyla sitede yaşam başlamış olup, genel itibarı ile yaklaşık %95 doluluk oranına sahiptir.

LİKYA TİPİ BLOKLAR

Projede, A, B, C, D ve E olmak üzere toplamda 5 adet Likya tipi blok mevcuttur. A, B ve C bloklarda, 34'er adet, D ve E bloklarda 44'er adet bağımsız bölümler yer almakta olup, Likya blokları toplamda, 190 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Her bir blok, 2 bodrum kat, zemin kat, 10 normal kat ve çatı arası katlardan oluşmaktadır.



FRİGYA TİPİ BLOKLAR

Projede F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S, U, V, Z, AA, AB, AC ve AD bloklar olmak üzere toplamda 19 adet Frigya tipi blok mevcuttur. F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R ve S bloklarda 44'er adet, U, V, Z ve AA bloklarda 34'er adet, AB, AC ve AD bloklarda 33'er adet bağımsız bölümler olmak üzere Frigya blokları toplamda 763 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Her bir blok, 2 bodrum kat, zemin kat, 10 normal kat ve çatı arası katlardan oluşmaktadır.



KARYA TİPİ BLOKLAR

Projede P, T ve Y bloklar olmak üzere toplamda 3 adet Karya tipi blok mevcuttur. Her bir blokta 55'er adet bağımsız bölümler olmak üzere Karya blokları toplamda 165 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

bölümden oluşmaktadır. Her bir blok, 2 bodrum kat, zemin kat, 10 normal kat ve çatı arası katlardan oluşmaktadır.



TİCARİ BLOK

Proje bünyesinde 14 adet “dükkan” nitelikli bağımsız bölümden oluşan Ticaret bloğu, Atatürk Caddesine cepheli olup, mimari projesinde 1. Bodrum + zemin kat olarak tanımlanmışlardır.



SOSYAL TESİS AE BLOK (MİSYA KLUP)

Proje bünyesinde sosyal tesis alanı olarak hizmet veren AE bloğu, parselin ortasında bulunan yapay gölet kıyısında konumlu olup, Likya bloklarının ön cephesinde yer almaktadır. Mimari projesinde 2 Bodrum, zemin ve 1 normal kat olarak tanımlanmıştır. 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, ve sauna hacimleri, Zemin katında kapalı havuz, giriş, lobi, kafe, WC bölümleri, 1.Normal katta fitness salonu ve idari ofisler tanımlanmıştır. Sosyal Tesis bloğu, ortak alan mahiyetinde olup bağımsız bölüm numarası tanımlanmamıştır.



4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemesi talep edilen 29 adet bağımsız bölümden 14 adeti sırasıyla Ticaret Bloğunda konumlu “dükkan” nitelikli bağımsız bölümler olup, tapu kaydına göre bodrum + zemin kotlarında yer almaktadır. Mimari projeler incelendiğinde taşınmazların bloklara göre kıyaslandığında -2,00 ve arka kısımlarındaki depo hacimlerinin -3,65 kotunda yer aldığını, ancak ticari blok sadece kendi içinde değerlendirildiğinde -2,00 kotunun zemin, -3,65 kotunun ise bodrum kat olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Değerlemesi yapılan 15 adet “mesken” ve “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli bağımsız bölümler;

A blokta, zemin kat 2 nolu “mesken” nitelikli ve 10. kat 32 nolu “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli bağımsız bölümler,

C blokta, 1. kat 4 nolu “mesken” nitelikli bağımsız bölüm,

D blokta, 2. kat 10 nolu “mesken” nitelikli bağımsız bölüm,

E blokta, 9. kat 38 ve 39 nolu “mesken” nitelikli bağımsız bölümler,

J blokta, zemin kat 2 nolu “mesken” nitelikli bağımsız bölüm,

L blokta, zemin kat 2 ve 1. kat 5 nolu “mesken” nitelikli bağımsız bölümler,

M blokta, 8. kat 36 nolu “mesken” nitelikli ve 10. kat 41 nolu “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli bağımsız bölümler,

P blokta, 5. kat 30 nolu “mesken” nitelikli bağımsız bölüm,

AC blokta, 10. kat 31 nolu “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli bağımsız bölüm,

G blokta, 3. kat 15 nolu “mesken” nitelikli bağımsız bölüm ve

T blokta, 10. kat 54 nolu “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli bağımsız bölümlerdir.

Tel. 0216-326 24 06 · Fax 0216-326 74 09

info@artidd.com.tr · www.artidd.com.tr

Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok D:18

Altunizade · İstanbul

V.D.: Üsküdar 102 036 8291

Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin tamamı tarafımıza gösterilmiştir. Projede dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin, vitrin cephesi, alüminyum doğrama ve cam panel şeklinde olup, zemin, duvar ve tavanları kaba sıva şeklinde natamam olarak teslim edilmektedir. Bu doğrultuda dükkanların tamamının inşaat tamamlanma oranı teslim şartına göre %100 kabul edilerek değerlendirilmiştir. Ancak mevcut durumda kiralama yapılan dükkanların iç hacim özellikleri kiralayan firmanın kurumsal kimliği doğrultusunda kiracı tarafından tamamlanmış olduğundan dekorasyon maliyetleri değerlemede şerefiye kriteri olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Mesken nitelikli bağımsız bölümlerden sadece A blok 2 nolu bağımsız bölüm tarafımıza gösterilmiş olup, değerlemeye konu diğer bağımsız bölümler için birebir emsal olan benzer daireler tarafımıza gösterilmiştir. Projede bağımsız bölümler dekorasyonsuz olarak teslim edilmektedir. Dekorasyon talebi doğrultusunda, daire fiyatına ek maliyet yansıtılmaktadır. Bu doğrultuda dairelerin tamamının inşaat tamamlanma oranı teslim şartına göre %100 kabul edilerek değerlendirilmiştir.

Tarafımıza gösterilen A blok 2 nolu bağımsız bölüm, 2 oda, salon, banyo, ebeveyn banyosu, ve kat bahçesi hacimlerinden oluşmakta olup, toplam brüt;166,89 m² alana sahiptir. Dekorasyonsuz ileri kaba vaziyetindeki bağımsız bölümün zeminleri şaplı, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalıdır. Banyo ve ebeveyn banyosu kısımlarında zemin, duvar ve tavanlar kaba betondur. Taşınmazın ana giriş kapısı çelik, pencereleri ve teras kapıları PVC olup iç kapıları teslim edilmiş ancak monte edilmemiştir. Elektrik, su, kanalizasyon tesisatı tamamlanmış, elektrik priz ve tuşları monte edilmiştir. Taşınmaz yerden ısıtılmalı olup, yerden ısıtma tesisatı tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler bu şekilde teslim edildiğinden tarafımızca inşaat tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir.

İç görülemeyen ve yerine emsal daire gösterilen diğer değerlendirme konusu bağımsız bölümlerinde aynı mimari özelliklerde olduğu kabul edilmiştir.

A blok “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli 32 nolu bağımsız bölüm, normal katında, antre, WC, salon+mutfak nişi hacimleri, çatı katında, 2 oda, banyo ve hol hacimleri mevcut olup toplam brüt; 110,23 m² alana sahiptir.

C blok “mesken” nitelikli 4 nolu bağımsız bölüm, salon, antre, koridor, banyo, ebeveyn banyo, 3 oda, mutfak ve balkon hacimlerinden oluşup toplam brüt; 159,50 m² alana sahiptir.

D blok “mesken” nitelikli 10 nolu bağımsız bölüm, salon, antre, banyo, oda, mutfak ve balkon hacimlerinden oluşup toplam brüt; 89,91 m² alana sahiptir.

E blok “mesken” nitelikli 38 nolu bağımsız bölüm, salon, antre, banyo, oda, mutfak ve balkon hacimlerinden oluşup toplam brüt; 75,27 m² alana sahiptir.

E blok “mesken” nitelikli 39 nolu bağımsız bölüm, salon, antre, banyo, oda, mutfak ve balkon hacimlerinden oluşup toplam brüt; 75,27 m² alana sahiptir.

J blok “mesken” nitelikli 39 nolu bağımsız bölüm, salon, antre, banyo, oda, mutfak ve balkon hacimlerinden oluşup toplam brüt; 81,64 m² alana sahiptir.

L blok “mesken” nitelikli 2 nolu bağımsız bölüm, salon, antre, banyo, oda, mutfak ve balkon hacimlerinden oluşup toplam brüt; 81,66 m² alana sahiptir.

L blok “mesken” nitelikli 5 nolu bağımsız bölüm, salon, antre, banyo, 2 oda ve mutfak hacimlerinden oluşup toplam brüt; 97,17 m² alana sahiptir.

M blok “mesken” nitelikli 36 nolu bağımsız bölüm, salon, antre, banyo, 2 oda, balkon ve mutfak hacimlerinden oluşup toplam brüt; 107,67 m² alana sahiptir.

M blok “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli 41 nolu bağımsız bölüm, normal katında, antre, koridor, 4 oda, banyo, ebeveyn banyo hacimleri, çatı katında, salon, teras, hol, WC ve mutfak hacimleri mevcut olup toplam brüt; 215,36 m² alana sahiptir.

P blok “mesken” nitelikli 30 nolu bağımsız bölüm, salon, antre, banyo, oda ve mutfak hacimlerinden oluşup toplam brüt; 56,24 m² alana sahiptir.

AC blok “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli 31 nolu bağımsız bölüm, normal katında, antre, koridor, 4 oda, banyo, ebeveyn banyo hacimleri, çatı katında, salon, balkon, hol, WC ve mutfak hacimleri mevcut olup toplam brüt; 211,81 m² alana sahiptir.

G blok “mesken” nitelikli 15 nolu bağımsız bölüm, salon, antre, banyo, oda, balkon ve mutfak hacimlerinden oluşup toplam brüt; 70,80 m² alana sahiptir.

T blok “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli 54 nolu bağımsız bölüm, normal katında, antre, koridor, 3 oda, banyo, ebeveyn banyo ve balkon hacimleri, çatı katında, salon, antre, WC, mutfak ve teras hacimleri mevcut olup toplam brüt; 171,52 m² alana sahiptir.

Ticaret Bloğunu oluşturan 14 adet “dükkan” nitelikli bağımsız bölümlerden 2 ve 3 nolu bağımsız bölümler pasaj içerisinde kalmakta olup, 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler sırasıyla kuzey yönü Atatürk Caddesine cepheli olarak devam etmektedir.

1 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm, tek hacimli olup toplam brüt; 31 m² alana sahiptir.

2 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm, pasaj içerisinde konumludur. Depo ve dükkan hacimlerinden oluşmakta olan bağımsız bölüm toplam brüt; 147 m² alana sahiptir. Yerinde 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin birlikte Kuaför olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın zeminleri seramik kaplı, duvarlar saten, tavanlar plastik boyalıdır. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır.

3 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm, pasaj içerisinde konumludur. Depo ve dükkan hacimlerinden oluşmakta olan bağımsız bölüm toplam brüt; 105 m² alana sahiptir. Taşınmazın zeminleri şaplı, duvarları ve tavanları alçı sıvalıdır. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır.

4 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm toplam brüt;87 m² alana sahiptir. Mevcut durumda eczane olarak hizmet vermektedir. Taşınmazın zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı ve tavanlar aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır.

5 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm, toplam brüt;74 m² alana sahiptir. Mevcut durumda teknik servis olarak hizmet vermektedir. Taşınmazın zeminleri seramik kaplı, duvarlar saten boyalı ve tavanlar aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır.

6 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm, toplam brüt;219 m² alana sahiptir. Taşınmazın zeminleri şaplı, duvarları ve tavanları alçı sıvalıdır. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır.

7 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm, toplam brüt;231 m² alana sahiptir. Taşınmazın zeminleri şaplı, duvarları ve tavanları alçı sıvalıdır. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır.

8 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm, toplam brüt;261 m² alana sahiptir. Taşınmazın zeminleri şaplı, duvarları ve tavanları alçı sıvalıdır. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır.

9 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm, toplam brüt;106 m² alana sahiptir. Taşınmazın zeminleri şaplı, duvarları ve tavanları alçı sıvalıdır. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır.

10 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm, toplam brüt;110 m² alana sahiptir. Mevcut durumda satış ofisi olarak hizmet vermektedir. Zeminler kısmen seramik, kısmen laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı ve tavanlar aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır. Mutfak dolapları ve mutfak tezgahı MDF’dir. WC zemini seramik,

duvarları duvar kağıdı, tavanı aydınlatmalı asma tavan olup gömme rezervuarlı asma klozet ve Hilton lavabo mevcuttur.

11 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm toplam brüt;289 m² alana sahiptir. Taşınmazın zeminleri şaplı, duvarları ve tavanları alçı sıvalıdır. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır.

12 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm toplam brüt;150 m² alana sahiptir.

13 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm toplam brüt;250 m² alana sahiptir.

14 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm toplam brüt;876 m² alana sahiptir. Mevcut durumda 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler birlikte MM Migros market olarak hizmet vermektedir. Zeminler mermer kaplı, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Vitrin ve kapısı alüminyum doğramadır.

Parsel üzerindeki ana yapının; halihazırdaki durumuna göre genel itibarı ile özet olarak;

Isıtma Sistemi	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Paratoner	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Bekçi Kulübesi	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Sığınak	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Taşıyıcı Sistemi	:	Betonarme Yapı
Kullanılan Malzeme	:	Tuğla
Döşeme	:	Betonarme Karkas
Dış Cephe	:	Seramik

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazlar Şinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 pafta, 1958 sayılı parsel üzerinde yer alan, Ticaret Bloğunda konumlu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu “dükkan” nitelikli bağımsız bölümler ile A blok 2 ve 32 nolu, C blok 4 nolu, D blok 10 nolu, E blok 38 ve 39 nolu, J blok 2 nolu, L blok 2 ve 5 nolu, M blok 36 ve 41 nolu, P blok 30 nolu, AC blok 31 nolu, G blok 15 nolu ve T blok 54 nolu bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazlar Sancaktepe ilçe merkezine, 1,2 km, Şile Otoyolu'na 660 m, Nato Yolu Caddesi'ne 1,2 km, TEM (E-80) Otoyolu'na 1,9 km, E-5 Karayolu'na 8,8 km, Sabiha Gökçen Hava Limanı'na 15 km, İstanbulpark F1 Pisti'ne 18 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım İETT ve dolmuş gibi toplu taşıma araçları ile yahut, TEM Bağlantı Yolu ve TEM Otoyolu güzergahı kullanılarak özel araçlarla mümkündür.

Parsel üzerinde hali hazırda mevcut proje, 3 etaptan oluşmakta olup, tüm etapların inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve ana gayrimenkul cins tashihi yapılarak kat mülkiyetine geçilmiştir. Site genel itibarı ile yaklaşık %95 doluluk oranına sahiptir.

Taşınmazın niteliği	: Konut, Dükkan
Mevcut İmar Durumu	: Ticaret, Konut
Topografik Yapı	: Hafif eğimli
Kanalizasyon	: Şebeke
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Doğalgaz	: Şebeke
Telekom Hizmetleri	: Şebeke

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Çevresinde nitelikli konut projelerinin olması,
- İskanlı ve kat mülkiyetli olmaları,
- Emsal projelere göre gölet ve peyzaj düzenlemelerinin iyi olması,
- Sitenin güvenlik, otopark, sosyal tesis alanlarının mevcut olması,
- Toplu taşıma ve TEM Otoyolu Bağlantısı ile özel ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Bölgenin gelişme potansiyeli

Olumsuz Faktörler

- Değerleme tarihi itibarıyla bölgede raylı sistemlerin henüz mevcut olmaması, sabah ve akşam saatlerinde bağlantı yolları ve kavşaklarda trafik yoğunluğunun mevcut olması

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Taşınmazların değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve 2.yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile takdir edilmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmaktadır.

Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin tamamı tarafımıza gösterilmiştir. Projede dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin, vitrin cephesi, alüminyum doğrama ve cam panel şeklinde olup, zemin, duvar ve tavanları kaba sıva şeklinde natamam olarak teslim edilmektedir. Bu doğrultuda dükkanların tamamının inşaat tamamlanma oranı teslim şartına göre %100 kabul edilerek

değerleme yapılmıştır. Ancak mevcut durumda kiralaması yapılan dükkanların iç hacim özellikleri kiralaayan firmanın kurumsal kimliği doğrultusunda kiracı tarafından tamamlanmış olduğundan dekorasyon maliyetleri değerlemede şerefiye kriteri olarak göz önünde bulundurulmuştur.

“Mesken” ve “Çatı Piyaslı Dupleks Mesken” nitelikli bağımsız bölümlerden sadece A blok 2 nolu bağımsız bölüm tarafımıza gösterilmiş olup, diğer konut nitelikli bağımsız bölümler için birebir emsal daireler tarafımıza gösterilmiştir. Değerlemesi yapılan konut fonksiyonlu bağımsız bölümler dekorasyonsuz ileri kaba vaziyetinde teslim edildiğinden tarafımızca inşaat tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir. İçi görülemeyen ve yerine emsal daire gösterilen diğer değerlendirme konusu bağımsız bölümlerinde aynı mimari özelliklerde olduğu kabul edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Tablosunda şerefiye puanları -5 ile -15 ve +5 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

Değerlemesi talep edilen 29 adet bağımsız bölümden 14 adeti sırasıyla Ticaret Bloğunda konumlu “dükkan” nitelikli bağımsız bölümler olup, tapu kaydına göre bodrum + zemin kotlarında yer almaktadır. Mimari projeler incelendiğinde taşınmazların bloklara göre kıyaslandığında -2,00 ve arka kısımlarındaki depo hacimlerinin -3,65 kotunda yer aldığını, ancak ticari blok sadece kendi içinde değerlendirildiğinde -2,00 kotunun zemin, -3,65 kotunun ise bodrum kat olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitede satılık ve kiralık aynı tip konut fonksiyonlu gayrimenkuller kıyaslandığında gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 18 yıl, dükkan nitelikli gayrimenkullerin 16 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının konut nitelikli bağımsız bölümler için $(Ro) = 0,0555$, dükkan nitelikli bağımsız bölümler için $(Ro) = 0,0625$ alınmıştır.

Değerleme çalışmamız, taşınmazların hiçbir hukuki probleminin olmadığı varsayımına dayalıdır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralmasını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralamalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerindeki yapılar kat mülkiyetli olup, değerlendirme çalışmamız parsel üzerinde yasal sürecini tamamlamış mevcut projeye yöneliktir. Değerleme tarihi itibarı ile parseller üzerinde yeni bir proje geliştirilmemiş ve buna ilişkin boş arazi değeri belirlenmemiştir.

4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan dairelerin ve dubleks dairelerin metrekare birim değerlerinin; bulunduğu sitenin özelliklerine, konumuna, ulaşım durumuna, iç dekorasyon özelliklerine, büyüklüğüne, müstakil havuzlu olup olmamasına ve yaşına göre değişiklik arz ettiği belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan dükkanların metrekare birim değerlerinin; bulunduğu sitenin özelliklerine, konumuna, cephe genişliğine, iç dekorasyon özelliklerine, büyüklüğüne ve bodrum katı olup olmamasına göre değişiklik arz ettiği belirlenmiştir.

“Mesken” ve “Çatı Piyaslı Dubleks Mesken” nitelikli bağımsız bölümlerden sadece A blok 2 nolu bağımsız bölüm tarafımıza gösterilmiş olup, diğer “Mesken” ve “Çatı Piyaslı Dubleks Mesken” nitelikli bağımsız bölümler için birebir emsal daireler tarafımıza gösterilmiştir. Değerlemesi yapılan konut fonksiyonlu bağımsız bölümler dekorasyonsuz ileri kaba vaziyetinde teslim edildiğinden tarafımızca inşaat tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir. Konut nitelikli bağımsız bölümler için, hazırlanan Emsal Karşılaştırma Tablosu aşağıdaki olup, şerefiye puanları -5 ile -15 ve +5 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI						
P BLOK, 30 NOLU B. BÖLÜM	Konu Gayrimenkul	1	2	3	4	5
Satışa esas alanı (m ²)	56,24	70	56	98	53	51
İstenen Fiyat (TL)		310.000	240.000	360.000	217.405	221.064
İstenen Net Birim Fiyat (TL/m ²)		4.429	4.286	3.673	4.141	4.328
Satış İskontosu %		5%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşebilir Fiyat (TL/m²)		4.207	4.071	3.490	3.934	4.111
Konum	Sinpaş Aqua City 2010 Karya P Blok	Sinpaş Aqua City 2010	Sinpaş Aqua City 2010	Sinpaş Aqua City 2010	Sinpaş Ege Boyu	Sinpaş Ege Boyu
<i>Konum İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0	%0
Kat	5. Kat	7. Kat	4. Kat	6. Kat	11. Kat	4. Kat
<i>Kat İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%5	%0
Cephe	Doğu	Güney	Güney	Kuzey	Güney	Güney
<i>Cephe İçin Ayarlama</i>		-%5	-%5	%5	-%5	-%5
Manzara	Kısıtlı	Kısıtlı	Geniş Göl Manzaralı	Atatürk Caddesi	Kent Meydanı	Kent Meydanı
<i>Manzara İçin Ayarlama</i>		%0	-%15	-%5	-%5	-%5
Dekorasyon	Natamam	Dekorasyonlu	Natamam	Dekorasyonlu	Natamam	Natamam
<i>Dekorasyon İçin Ayarlama</i>		-%5	%0	-%5	%0	%0
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	3.559	3.786	3.257	3.315	3.737	3.700
Toplam Değer (TL)	200.174					

Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin tamamı tarafımıza gösterilmiştir. Projede dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin, vitrin cephesi, alüminyum doğrama ve cam panel şeklinde olup, zemin, duvar ve tavanları kaba sıva şeklinde natamam olarak teslim edilmektedir. Bu doğrultuda dükkanların tamamının inşaat tamamlanma oranı teslim şartına göre %100 kabul edilerek değerlendirilmiştir. Ancak mevcut durumda kiralaması yapılan dükkanların iç hacim özellikleri kiralayana firmanın kurumsal kimliği doğrultusunda kiracı tarafından tamamlanmış olduğundan dekorasyon maliyetleri değerlemede şerefiye kriteri olarak göz önünde bulundurulmuştur.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI						
TİCARİ BLOK, 1 NOLU B. BÖLÜM	Konu Gayrimenkul	1	2	3	4	5
Satışa esas alanı (m ²)	31,00	150	180	170	30	100
İstenen Fiyat (TL)		1.475.000	1.750.000	2.500.000	550.000	400.000
İstenen Net Birim Fiyat (TL/m ²)		9.833	9.722	14.706	18.333	4.000
Satış İskontosu %		10%	10%	15%	15%	10%
Gerçekleşebilir Fiyat (TL/m²)		8.850	8.750	12.500	15.583	3.600
Konum	Sinpaş Aqua City Ticari Blok	Atatürk Caddesi merkeze yakın	Atatürk Caddesi merkeze yakın	Atatürk Caddesi merkeze yakın	Sancaktepe Merkez	Ana Cadde Arkası
<i>Konum İçin Ayarlama</i>		-%15	-%15	-%15	-%15	%15
Bodrum Kotu	Yok	Var	Var	Yok	Yok	Yok
<i>Bodrum Kotu İçin Ayarlama</i>		-%15	-%15	%0	%0	%0
Cephe Genişliği	Orta	Çift Cephe	Çift Cephe	Çok İyi	Orta	İyi
<i>Cephe Genişliği İçin Ayarlama</i>		-%15	-%15	-%15	%0	-%10
Kullanım Alanı	İyi	Orta	Orta	Orta	İyi	İyi
<i>Kullanım Alanı İçin Ayarlama</i>		%5	%5	%5	%0	%0
Dekorasyon	Dekorasyonlu	Natamam	Natamam	Natamam	Dekorasyonlu	Natamam
<i>Dekorasyon İçin Ayarlama</i>		%5	%5	%5	%0	%5
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	7.729	5.753	5.688	10.000	13.246	3.960
Toplam Değer (TL)	239.604					

Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre bağımsız bölümlerin değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Stok Kodu	Proje Satış Bina Tipi	Kat İrtifak Listesi Blok	Bağ. Bölüm No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)
1010541	TİCARİ-1	TİCARET A	1	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	31	7.742	240.000
1010542	TİCARİ-2	TİCARET B	2	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	147	4.796	705.000
1010543	TİCARİ-3	TİCARET C	3	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	105	4.810	505.000
1010544	TİCARİ-4	TİCARET D	4	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	87	7.701	670.000
1010545	TİCARİ-5	TİCARET E	5	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	74	7.703	570.000
1010546	TİCARİ-6	TİCARET F	6	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	219	4.795	1.050.000
1010547	TİCARİ-7	TİCARET G	7	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	231	4.805	1.110.000
1010548	TİCARİ-8	TİCARET H	8	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	261	4.808	1.255.000
1010549	TİCARİ-9	TİCARET I	9	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	106	7.311	775.000
1010550	TİCARİ-10	TİCARET J	10	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	110	7.682	845.000
1010551	TİCARİ-11	TİCARET K	11	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	289	4.799	1.387.000
1010552	TİCARİ-12	TİCARET L	12	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	150	4.413	662.000
1010553	TİCARİ-13	TİCARET M	13	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	250	4.416	1.104.000
1010554	TİCARİ-14	TİCARET N	14	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	876	4.417	3.869.000
TOPLAM						4.707	3.133	14.747.000

Stok Kodu	Proje Satış Bina Tipi	Kat İrtifak Listesi Blok	Bağ. Bölüm No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m ² 'si	Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)
1010330	LİKYA	A	2	ZEMİN KAT	Mesken	166,89	3.236	540.000
1010326	LİKYA	A	32	10. NORMAL	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	110,23	3.266	360.000
1010231	LİKYA	C	4	1. NORMAL	Mesken	159,5	3.197	510.000
1010381	LİKYA	D	10	2. NORMAL	Mesken	89,91	3.337	300.000
1010365	LİKYA	E	38	9. NORMAL	Mesken	75,27	3.388	255.000
1010366	LİKYA	E	39	9. NORMAL	Mesken	75,27	3.388	255.000
1009619	FRİGYA	J	2	ZEMİN KAT	Mesken	81,64	3.307	270.000
1009750	FRİGYA	L	2	ZEMİN KAT	Mesken	81,66	3.306	270.000
1009709	FRİGYA	L	5	1. NORMAL	Mesken	97,17	3.242	315.000
1009696	FRİGYA	M	36	8. NORMAL	Mesken	107,67	3.298	355.000
1009701	FRİGYA	M	41	10. NORMAL	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	215,36	3.334	718.000
1009865	KARYA	P	30	5. NORMAL	Mesken	56,24	3.556	200.000
1010480	FRİGYA	AC	31	10. NORMAL	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	211,81	3.350	710.000
1009455	FRİGYA	G	15	3. NORMAL	Mesken	70,8	3.531	250.000
1010032	KARYA	T	54	10. NORMAL	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	171,52	3.177	545.000
TOPLAM						1.771	3.000	5.853.000
GENEL TOPLAM						6.478	3.180	20.600.000

Sonuç olarak taşınmazların toplam değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 20.600.000.- TL takdir edilmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti bağımsız bölüm niteliğinde olup parsel üzerinde birden çok bağımsız bölüm olması durumunda arsa paylarından hareketle maliyet yöntemi yanıltıcı olabileceğinden değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde 2. Yöntem olarak kira gelirleri dikkate alınmak suretiyle “Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

4.14 maddesindeki kira değeri analizinde; aynı site içerisinde bulunan kiralık emsal bilgileri dikkate alınarak taşınmazların aylık ve yıllık kira gelirleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan “Mesken” ve “Çatı Piyesli Dubleks Mesken” nitelikli bağımsız bölümlerden A blok 2 nolu bağımsız bölüm ve “Dükkan” nitelikli 14 adet bağımsız bölüm tarafımıza gösterilmiş olup, diğer konut nitelikli bağımsız bölümler için birebir emsal daireler tarafımıza gösterilmiştir. Değerlemesi yapılan konut fonksiyonlu bağımsız bölümler dekorasyonsuz ileri kaba vaziyetinde teslim edildiğinden tarafımızca inşaat tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir.

Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerde, dekorasyonu tamamlanmış 1, 2, 4, 5, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümlerin hali hazırda, iç hacim özellikleri tamamlanma durumuna göre, kira değeri takdirinde bu durum dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kira gelirleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Stok Kodu	Kat İrtifak Listesi Blok	B. B. No	Bulunduğu Kat	B. B. Niteliği	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Senelik Kira Değeri (TL/yıl)
1010330	A	2	ZEMİN KAT	Mesken	166,89	15	2503,35	30.040
1010326	A	32	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub. Mesken	110,23	15	1653,45	19.841
1010231	C	4	1. NORMAL	Mesken	159,5	15	2392,5	28.710
1010381	D	10	2. NORMAL	Mesken	89,91	15,5	1393,61	16.723
1010365	E	38	9. NORMAL	Mesken	75,27	15,5	1166,69	14.000
1010366	E	39	9. NORMAL	Mesken	75,27	15,5	1166,69	14.000
1009619	J	2	ZEMİN KAT	Mesken	81,64	15,25	1245,01	14.940
1009750	L	2	ZEMİN KAT	Mesken	81,66	15,25	1245,32	14.944
1009709	L	5	1. NORMAL	Mesken	97,17	15	1457,55	17.491
1009696	M	36	8. NORMAL	Mesken	107,67	15,25	1641,97	19.704
1009701	M	41	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub. Mesken	215,36	15,50	3338,08	40.057
1009865	P	30	5. NORMAL	Mesken	56,24	16	899,84	10.798
1010480	AC	31	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub. Mesken	211,81	15,50	3283,06	39.397
1009455	G	15	3. NORMAL	Mesken	70,8	16	1132,8	13.594
1010032	T	54	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub. Mesken	171,52	15	2572,8	30.874
1010541	TİCARET A	1	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	31	40	1240	14880
1010542	TİCARET B	2	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	147	25	3675	44100
1010543	TİCARET C	3	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	105	25	2625	31500
1010544	TİCARET D	4	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	87	40	3480	41760
1010545	TİCARET E	5	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	74	40	2960	35520
1010546	TİCARET F	6	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	219	25	5475	65700
1010547	TİCARET G	7	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	231	25	5775	69300
1010548	TİCARET H	8	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	261	25	6525	78300
1010549	TİCARET I	9	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	106	38	4028	48336
1010550	TİCARET J	10	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	110	40	4400	52800
1010551	TİCARET K	11	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	289	25	7225	86700
1010552	TİCARET L	12	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	150	23	3450	41400
1010553	TİCARET M	13	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	250	23	5750	69000
1010554	TİCARET N	14	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	876	23	20148	241776

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitede satılık ve kiralık aynı tip konut fonksiyonlu gayrimenkuller kıyaslandığında gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 18 yıl, dükkan nitelikli gayrimenkullerin 16 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının konut nitelikli bağımsız bölümler için (Ro) = 0,0555, dükkan nitelikli bağımsız bölümler için (Ro) = 0,0625 alınmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine toplam yasal değerleri;

$\frac{\text{Aylık Kira Geliri} \times 12 \text{ ay}}{\text{Ro}} = \text{Gayrimenkul Değeri}$ formülünden,

Stok Kodu	Kat İrtifak Listesi Blok	B. B. No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Senelik Kira Değeri (TL/yıl)	Ro= 1/18 yıl	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)
1010330	A	2	ZEMİN KAT	Mesken	166,89	15	2.503,35	30.040	0,0556	540.000
1010326	A	32	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub.Mesken	110,23	15	1.653,45	19.841	0,0556	357.000
1010231	C	4	1. NORMAL	Mesken	159,5	15	2.392,5	28.710	0,0556	515.000
1010381	D	10	2. NORMAL	Mesken	89,91	15,5	1.393,61	16.723	0,0556	300.000
1010365	E	38	9. NORMAL	Mesken	75,27	15,5	1.166,69	14.000	0,0556	250.000
1010366	E	39	9. NORMAL	Mesken	75,27	15,5	1.166,69	14.000	0,0556	250.000
1009619	J	2	ZEMİN KAT	Mesken	81,64	15,25	1.245,01	14.940	0,0556	265.000
1009750	L	2	ZEMİN KAT	Mesken	81,66	15,25	1.245,32	14.944	0,0556	265.000
1009709	L	5	1. NORMAL	Mesken	97,17	15	1.457,55	17.491	0,0556	315.000
1009696	M	36	8. NORMAL	Mesken	107,67	15,25	1.641,97	19.704	0,0556	355.000
1009701	M	41	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub.Mesken	215,36	15,5	3.338,08	40.057	0,0556	720.000
1009865	P	30	5. NORMAL	Mesken	56,24	16	899,84	10.798	0,0556	195.000
1010480	AC	31	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub.Mesken	211,81	15,5	3.283,06	39.397	0,0556	710.000
1009455	G	15	3. NORMAL	Mesken	70,8	16	1.132,8	13.594	0,0556	245.000
1010032	T	54	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub.Mesken	171,52	15	2.572,8	30.874	0,0556	555.000
T O P L A M					1.771		27.093	325.112	0,0556	5.837.000

Stok Kodu	Kat İrtifak Listesi Blok	B. B. No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Senelik Kira Değeri (TL/yıl)	Ro=1/16 yıl	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)
1010541	TİCARET A	1	1.BODRUM+ ZEMİN	Dükkan	31	40	1.240	14.880	0,0625	240.000
1010542	TİCARET B	2	1.BODRUM+	Dükkan	147	25	3.675	44.100	0,0625	705.000
1010543	TİCARET C	3	ZEMİN	Dükkan	105	25	2.625	31.500	0,0625	505.000
1010544	TİCARET D	4	1.BODRUM+	Dükkan	87	40	3.480	41.760	0,0625	670.000
1010545	TİCARET E	5	ZEMİN	Dükkan	74	40	2.960	35.520	0,0625	570.000
1010546	TİCARET F	6	1.BODRUM+	Dükkan	219	25	5.475	65.700	0,0625	1.050.000
1010547	TİCARET G	7	ZEMİN	Dükkan	231	25	5.775	69.300	0,0625	1.110.000
1010548	TİCARET H	8	1.BODRUM+	Dükkan	261	25	6.525	78.300	0,0625	1.255.000
1010549	TİCARET I	9	ZEMİN	Dükkan	106	38	4.028	48.336	0,0625	775.000
1010550	TİCARET J	10	1.BODRUM+	Dükkan	110	40	4.400	52.800	0,0625	845.000
1010551	TİCARET K	11	ZEMİN	Dükkan	289	25	7.225	86.700	0,0625	1.387.000
1010552	TİCARET L	12	1.BODRUM+	Dükkan	150	23	3.450	41.400	0,0625	662.000



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1010553	TİCARET M	13	ZEMİN	Dükkan	250	23	5.750	69.000	0,0625	1.104.000
1010554	TİCARET N	14	1.BODRUM+	Dükkan	876	23	20.148	241.776	0,0625	3.869.000
T O P L A M					4.707		76.756	921.072	0,0625	14.747.000
GENEL TOPLAM					6.478		103.849	1.246.184		20.584.000

olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

Sonuç olarak taşınmazların toplam değeri Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile 20.584.000.-TL takdir edilmiştir.

4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa arz edilmiş veya satılmış gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler araştırılmıştır.

AQUACITY 2010 KENTSEL 2.EL SATIŞ OFİSİ

Tamamlanan projede Kentsel 2.El Ofisi'nden aşağıdaki bilgiler alınmıştır.

Zemin kat	166 m ²	2+1 daire Natamam	490.000 TL-510.000 TL	(3.012 TL/m ²)
5. kat	114 m ²	2+1 daire Natamam	380.000 TL-400.000 TL	(3.421 TL/m ²)
1. kat	159 m ²	3+1 daire Dekorasyonlu	600.000 TL	(3.773 TL/m ²)
2. kat	108 m ²	2+1 daire Natamam	340.000 TL-350.000 TL	(3.194 TL/m ²)
Zemin kat	81 m ²	1+1 daire Natamam	250.000 TL-270.000 TL	(3.210 TL/m ²)
4. kat	56 m ²	1+1 daire Natamam	230.000 TL-240.000 TL	(4.196 TL/m ²)

Projede şahıslardan 2.el satışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

7.kat	70 m ²	1+1 tamamlanmış daire	310.000 TL	(4.429 TL/m ²)
7.kat	108 m ²	2+1 tamamlanmış daire	380.000 TL	(3.519 TL/m ²)
10.kat	103 m ²	2+1 tamamlanmış daire	370.000 TL	(3.592 TL/m ²)
10.kat	135 m ²	2+1 tamamlanmış daire	395.000 TL	(2.926 TL/m ²)
10.kat	216 m ²	4+1 tamamlanmış daire	735.000 TL	(3.403 TL/m ²)
1.kat	105 m ²	2+1 tamamlanmış daire	380.000 TL	(3.619 TL/m ²)
2.kat	70 m ²	1+1 tamamlanmış daire	270.000 TL	(3.857 TL/m ²)
7.kat	70 m ²	1+1 tamamlanmış daire	310.000 TL	(4.429 TL/m ²)
6.kat	98 m ²	2+1 tamamlanmış daire	360.000 TL	(3.673 TL/m ²)
2.kat	108 m ²	2+1 tamamlanmış daire	450.000 TL	(4.167 TL/m ²)

SİNPAŞ LAGÜN KENTSEL 2.EL SATIŞ OFİSİ

Sinpaş Lagün projesinde satış ofisi ile ilgili yapılan görüşmede 2.el satış fiyatları aşağıdaki gibi alınmıştır:

Mimoza 6+2	730 m ² natamam müstakil villa	2.400.000 TL	(3.288 TL/m ²)
Anemon 6+2	749 m ² natamam müstakil villa	2.450.000 TL	(3.267 TL/m ²)
İris A 3+1	300 m ² bahçe dubleks (örnek daire)	1.500.000 TL	(5.000 TL/m ²)
İris A 4+1	256 m ² natamam çatı dubleks	980.000 TL	(3.828 TL/m ²)

Tel. 0216-326 24 06 · Fax 0216-326 74 09

info@artidd.com.tr · www.artidd.com.tr

Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok D:18

Altunizade · İstanbul

V.D.: Üsküdar 102 036 8291

Projede 2.el satışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

İris A 4+1	300 m ² dekorasyonlu bahçe dubleks	1.500.000 TL	(5.133 TL/m ²)
İris A 4+1	300 m ² dekorasyonlu bahçe dubleks	1.450.000 TL	(4.833 TL/m ²)
Lilyum 4+1	210 m ² natamam bahçe dubleks	710.000 TL	(3.381 TL/m ²)
Anemon 6+2	749 m ² natamam müstakil villa	2.450.000 TL	(3.271 TL/m ²)

ELYSIUM LIFE SANCAKTEPE

Ofton İnşaat tarafından yapılan Elysium Life projesi her biri tek tip 145 m² olan 170 adet villa tipi meskenlerden oluşan site şeklinde yapılaşmadır. Açık yüzme havuzu, açık otopark alanları mevcuttur. Proje tamamlanmış olup 2. El satış emsalleri aşağıdaki gibidir.

145 m ²	4+1	tamamlanmış villa	800.000-TL	(5.517-TL/m ²)
145 m ²	4+1	tamamlanmış villa	850.000-TL	(5.862-TL/m ²)

AĞAOĞLU MY VILLAGE

Sancaktepe Bölgesinde 80 dönüm alan üzerine 58 ikiz villa ve 80 blokta 176 konak olmak üzere 292 adet konut bulunmaktadır. Enerji tasarruflu A plus yapılaşma niteliklerine sahip projede yaşam mevcut olup, 2. El satışlar aşağıdaki gibidir.

270 m ²	5+1	tamamlanmış villa	500.000-USD	(4.118-TL/m ²)
270 m ²	5+1	tamamlanmış villa	600.000-USD	(4.941-TL/m ²)
270 m ²	4+2	tamamlanmış villa	1.300.000-TL	(4.815-TL/m ²)

RINGS İSTANBUL

Selin Yapı tarafından Sancaktepe'de inşa edilen Rings İstanbul'da bahçeli ve orman manzaralı teraslı evler ile Rings Rezidans'ta yer alan daireler kampanya kapsamında 50 aya kadar sıfır faiz ile satılıyor. Aydos Ormanı eteklerinde yükselen ve yaşamın başladığı Rings İstanbul, 499 ev ve 99 rezidans daireden oluşuyor. Rings Rezidans ise Eylül başında açılan Rings AVM'nin üzerinde yer alıyor. Site içerisindeki yürüyüş ve bisiklet parkurunun yanı sıra sebze ve meyve yetiştirebilen hobi bahçeleri bulunuyor.

Projede 2.el satışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

80 m ²	1+1	tamamlanmış daire	245.000 TL	(3.062 TL/m ²)
80 m ²	1+1	tamamlanmış daire	280.000 TL	(3.500 TL/m ²)
155 m ²	2+1	tamamlanmış daire	465.000 TL	(3.000 TL/m ²)
126 m ²	2+1	tamamlanmış daire	510.000 TL	(4.048 TL/m ²)
140 m ²	2+1	tamamlanmış daire	520.000 TL	(3.714 TL/m ²)
203 m ²	3+1	tamamlanmış daire	625.000 TL	(3.079 TL/m ²)
185 m ²	3+1	tamamlanmış daire	620.000 TL	(3.351 TL/m ²)
217 m ²	2+1	tamamlanmış daire	750.000 TL	(3.456 TL/m ²)

EVORA PARK SAMANDIRA

Teknik Yapı tarafından 20.000 m² arsa üzerinde geliştirilen Evora Park Projesi kapsamında stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon tiplerinde toplam 432 adet daire mevcuttur. Evora Park Samandıra Konutları'nda yer alan dairelerin alanları 37 m² ile 121 m² arasında

değişmektedir. Mevcut durumda satış ofisinde hali hazırda satışta olan dairelerin liste fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

37,11 m ²	Stüdyo daireler	140.500 TL – 157.800 TL	(3.786 – 4.352 TL/m ²)
60,75 m ²	1+1 daireler	232.100 TL – 242.100 TL	(3.820 – 3.985 TL/m ²)
92,80 m ² - 95,46 m ²	2+1 daireler	tamamı satılmıştır.	
121,67 m ²	3+1 daireler	tamamı satılmıştır.	

Projede 2.el satışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

38 m ²	1+0	tamamlanmış daire	146.000 TL	(3.842 TL/m ²)
60 m ²	1+1	tamamlanmış daire	203.000 TL	(3.383 TL/m ²)
98 m ²	2+1	tamamlanmış daire	410.000 TL	(4.183 TL/m ²)
122 m ²	3+1	tamamlanmış daire	450.000 TL	(3.688 TL/m ²)

SİNPAŞ EGE BOYU SATIŞ OFİSİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış ofisi ile ilgili yapılan görüşmede satış fiyatları aşağıdaki alınmıştır:

B Blok 4.kat	51,08 m ²	1+0 daire Natamam	221.064 TL	(4.328 TL/m ²)
E Blok 4.kat	51,94 m ²	1+0 daire Natamam	222.496 TL	(4.283 TL/m ²)
E Blok 11.kat	52,50 m ²	1+0 daire Natamam	217.405 TL	(4.141 TL/m ²)
F Blok 11.kat	42,18 m ²	1+0 daire Natamam	176.812 TL	(4.192 TL/m ²)
G Blok 10.kat	51,00 m ²	1+0 daire Natamam	207.193 TL	(4.063 TL/m ²)
G Blok 11.kat	51,00 m ²	1+0 daire Natamam	235.227 TL	(4.612 TL/m ²)
G Blok 10.kat	78,07 m ²	1+1 daire Natamam	310.627 TL	(3.979 TL/m ²)
G Blok 11.kat	78,00 m ²	1+1 daire Natamam	319.346 TL	(4.094 TL/m ²)
G Blok 10.kat	78,07 m ²	1+1 daire Dekorasyonlu	349.301 TL	(4.474 TL/m ²)
F Blok 11.kat	117,00 m ²	2+1 daire Natamam	474.713 TL	(4.057 TL/m ²)
G Blok 10.kat	125,11 m ²	2+1 daire Natamam	501.791 TL	(4.011 TL/m ²)
G Blok 11.kat	125,11 m ²	2+1 daire Natamam	498.887 TL	(3.988 TL/m ²)
M Blok 1.kat	154,00 m ²	3+1 daire Natamam	587.885 TL	(3.817 TL/m ²)
A Blok 9.kat	132,00 m ²	3+1 daire Natamam	527.139 TL	(3.993 TL/m ²)
G Blok 1.kat	153,80 m ²	3+1 daire Natamam	605.166 TL	(3.935 TL/m ²)
S Blok Z+1.kat	133,98 m ²	3+1 villa Natamam	678.532 TL	(5.064 TL/m ²)

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ PROJESİ

İstanbul Sancaktepe’de hayata geçirilen Sinpaş Köyceğiz Evleri, 38 bin metrekare arazi alanı üzerinde 5 ile 11 katlı 13 blok şeklinde tasarlanmıştır. 1+1’den 4+1’e kadar konut seçeneklerinden meydana gelen projede toplam 160 konut bulunmaktadır. Organik bir pazarın kurulacağı projede daire sahipleri için yüzme havuzu, fitness center, sauna, buhar odası, yürüyüş yolları, kapalı otopark, spor alanları gibi sosyal donatıları sunuyor. Satış ofisinden alınan lansman öncesi satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

1+1 daireler	310.000 TL – 366.000 TL
2+1 daireler (büyük tip)	625.000 TL – 636.000 TL

3+1 daireler	639.000 TL – 869.000 TL
3+1 daireler (büyük tip)	822.000 TL – 1.260.000 TL
4+1 daireler	885.000 TL – 1.000.000 TL

SİNPAŞ AYDOS COUNTRY SATIŞ OFİSİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış ofisi ile ilgili yapılan görüşmede ön satış fiyatları aşağıdaki alınmıştır:

68,23 m ²	1+1 daire	270.819 TL %10+%5 Lansman indirimi 231,550 TL (3.393 TL/m ²)
71,63 m ²	1+1 daire	291.943 TL %10+%5 Lansman indirimi 249.611 TL (3.485 TL/m ²)
99,69 m ²	2+1 daire	440.568 TL %10+%5 Lansman indirimi 376.686 TL (3.779 TL/m ²)
103,94 m ²	2+1 daire	460.308 TL %10+%5 Lansman indirimi 393.563 TL (3.786 TL/m ²)
116,55 m ²	3+1 daire	523.224 TL %10+%5 Lansman indirimi 447.357 TL (3.838 TL/m ²)
130,87 m ²	3+1 daire	619.941 TL %10+%5 Lansman indirimi 530.050 TL (4.050 TL/m ²)
163,88 m ²	3+1 daire	710.225 TL %10+%5 Lansman indirimi 607.242 TL (3.705 TL/m ²)
208,35 m ²	4+1 daire	1.034.514 TL %10+%5 Lansman indirimi 884.509 TL (4.245 TL/m ²)

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

DURAK GAYRİMENKUL 0532 736 58 89 – 0216 642 83 26

Taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde konumlu, Sancaktepe merkeze yakın, çift cepheli, 75 m² depo + 75 m² düz giriş şeklinde toplamda 150 m² olduğu beyan edilen, caddeye 7 metre yaklaşık cephesi mevcut dükkanın 1.475.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (9.833-TL/m²)

CLK GAYRİMENKUL 0532 580 57 57

Taşınmazlara yakın konumda ana cadde üzerinde ve iç hacim özellikleri natamam , toplam alanı 180 m² olduğu beyan edilen zemin kat dükkanın 1.750.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (9.722-TL/m²)

DC EMLAK DANIŞMANLIĞI 0537 959 66 64

Taşınmazların bulunduğu bölgede ana cadde üzerinde merkezi konumda, zemin katta konumlu ve iç hacim özellikleri natamam yaklaşık 12 metre cephe genişliği mevcut olan ve önünde 50 m² kullanım alanı mevcut olduğu ve toplam alanı 170 m² olduğu beyan edilen dükkanın 2.500.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (14.706-TL/m²)

TURYAP SANCAKTEPE 0532 505 84 02

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde Sancaktepe merkezinde mevcut durumda tekel bayi olarak hizmet veren ve toplam alanı 30 m² olduğu beyan edilen dükkanın 550.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (18.333-TL/m²)

CLK INTEM 0530 265 02 95 – 0216 484 31 32

Taşınmazların bulunduğu bölgede ana caddeye 2. Sırada Hastane karşısında 4 katlı binanın altında konumlu ve iç hacim özellikleri natamam durumda, toplam alanı 100 m² olduğu beyan edilen dükkanın 400.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.000-TL/m²)

CLB GAYRİMENKUL 0532 680 08 30 – 0542 214 62 13

Taşınmazların bulunduğu bölgede Sancaktepe Merkezde AVM içerisinde 1. Katta konumlu mevcut durumda kuyumcu dükkanı olarak dekore edilmiş ve toplam alanı 40 m² olduğu beyan edilen dükkanın 750.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (18.750-TL/m²)

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiralamaya arz edilmiş veya kiralanmış gayrimenkuller dikkate alınarak kira değerini etkileyebilecek kriterler araştırılmıştır.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

ESKİDJI GAYRİMENKUL 0538 434 23 90

Taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde 300 metre ileride yol kotu seviyesinde 500 m² giriş + 500 m² depolu toplamda 1000 m² orta kısımda kalan natamam dükkanın 18.000-TL+kdv olarak kiralık olduğu ve bu dükkanın 3.350.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (18,00-TL/m²/ay - 3.350-TL/m²)

Hemen yanında kalan köşe konumlu çift cepheli 360 m² giriş + 400 m² depolu toplamda 760 m² natamam dükkanın 21.000-TL + stopaj olarak kiralık olduğu ve aynı dükkanın 3.700.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (27,63-TL/m²/ay - 4.868-TL/m²)

VARYANS EMLAK 0532 248 20 35

Taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yaklaşık 500 metre mesafede 90+90+90=270 m² depo+giriş ve normal kat şeklinde natamam dükkanın 6.000-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (22,22-TL/m²/ay)

ART EMLAK 0536 727 77 87

Taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yol altı kotunda kalan depo yada dükkan şeklinde kullanılabilirdiği beyan edilen toplam alanı 500 m², tavan yüksekliği 3.7 m² natamam dükkanın 9.500-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (19,00-TL/m²/ay)

KENTSEL SATIŞ OFİSİ 0507 540 40 12

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede ticari alanların olduğu sırada 105 m² olduğu beyan edilen satış ofisinin 2 sıra yanında konumlu olduğu beyan edilen dükkanın 3.700-TL bedelle kiralık olduğu ve aynı dükkanın bulunduğu sırada yol kotuna yakın dükkanın 4.000-TL bedelle kiralık bilgisi alınmıştır. (35,23-TL/m²/ay - 38,09-TL/m²/ay)

PRATİK GAYRİMENKUL 0533 773 90 90

Taşınmazların bulunduğu Atatürk Caddesi üzerinde Sancaktepe Belediyesine 150 metre mesafede merkezi konumda iki katlı natamam durumda köşe konumlu, toplam alanı 450 m² olan dükkanın aylık 15.000-TL, toplam alanı 470 m² olan orta kısımda kalan dükkanın 11.000-TL ve

toplam alanı 366 m² olduğu beyan edilen köşe konumlu dükkanın 10.000-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(33,33-TL/m²/ay - 23,40-TL/m²/ay - 27,32-TL/m²/ay)

KİRALIK DAİRE EMSALLERİ

TURYAP ÇEKMEKÖY KEMERDERE TEMSİLCİLİĞİ 0532 267 21 69

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede Frigya blokta, 10 katlı binanın 2. Katında konumlu, iç hacim özellikleri ve ankastre ürünleri tamamlanmış, toplam alanı 108 m² olduğu beyan edilen 2+1 dairenin aylık 1.600-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (14,81-TL/m²)

SİNPAŞ KENTSEL HİZMETLER 0507 813 60 70

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 10 katlı binanın 8. Katında konumlu, iç hacim özellikleri tamamlanmış, toplam alanı 108 m² olduğu beyan edilen 2+1 dairenin aylık 1.700-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (17,74-TL/m²)

CENTURY 21 FIESTA GAYRİMENKUL 0532 432 63 00 – 0216 418 47 47

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede Karya blokta 10 katlı binanın 3. Katında konumlu, iç hacim özellikleri ve ankastre ürünleri tamamlanmış, full eşyalı, toplam alanı 70 m² olduğu beyan edilen 1+1 dairenin aylık 1.250-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (17,86-TL/m²)

REALTY WORLD GARANTİ GAYRİMENKUL 0532 273 08 10 – 0216 526 26 01

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede Likya blokta 10 katlı binanın 9. Katında konumlu, iç hacim özellikleri tamamlanmış, toplam alanı 103 m² olduğu beyan edilen 2+1 dairenin aylık 1.500-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (14,56-TL/m²)

İNER METRO POLİTAN GAYRİMENKUL 0532 637 74 75 – 0216 622 36 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 10 katlı binanın 4. Katında konumlu, iç hacim özellikleri tamamlanmış, toplam alanı 108 m² olduğu beyan edilen 2+1 dairenin aylık 1.700-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (15,74-TL/m²)

REMAX TERMİNAL 0532 296 57 79 – 0216 526 07 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 10 katlı binanın 5. Katında konumlu, iç hacim özellikleri tamamlanmış, toplam alanı 108 m² olduğu beyan edilen 2+1 dairenin aylık 1.750-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (16,20-TL/m²)

Aynı site içerisinde ve yakın çevrede bulunan kiralık emsal bilgileri dikkate alınarak taşınmazların aylık ve yıllık kira gelirleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerden “dükkan” nitelikli bağımsız bölümlerin tamamı tarafımıza gösterilmiş olup, “mesken” ve “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli bağımsız bölümlerden A blok 2 nolu bağımsız bölüm tarafımıza gösterilmiştir. Diğer bağımsız bölümler için ise birebir benzer emsaller görülmüştür. Projede bağımsız bölümler ileri kaba şeklinde dekorasyonsuz teslim edilmekte olduğundan inşaat tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir. Mevcut durumda kiralaması yapılmış “dükkan” nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanan dekorasyon maliyetleri ise kira değeri takdirinde şerefiye kriteri olarak dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kira gelirleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Stok Kodu	Kat İrtifak Listesi Blok	B. B. No	Bulunduğu Kat	B. B. Niteliği	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Senelik Kira Değeri (TL/yıl)
1010330	A	2	ZEMİN KAT	Mesken	166,89	15	2503,35	30.040
1010326	A	32	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub. Mesken	110,23	15	1653,45	19.841
1010231	C	4	1. NORMAL	Mesken	159,5	15	2392,5	28.710
1010381	D	10	2. NORMAL	Mesken	89,91	15,5	1393,61	16.723
1010365	E	38	9. NORMAL	Mesken	75,27	15,5	1166,69	14.000
1010366	E	39	9. NORMAL	Mesken	75,27	15,5	1166,69	14.000
1009619	J	2	ZEMİN KAT	Mesken	81,64	15,25	1245,01	14.940
1009750	L	2	ZEMİN KAT	Mesken	81,66	15,25	1245,32	14.944
1009709	L	5	1. NORMAL	Mesken	97,17	15	1457,55	17.491
1009696	M	36	8. NORMAL	Mesken	107,67	15,25	1641,97	19.704
1009701	M	41	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub. Mesken	215,36	15,50	3338,08	40.057
1009865	P	30	5. NORMAL	Mesken	56,24	16	899,84	10.798
1010480	AC	31	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub. Mesken	211,81	15,50	3283,06	39.397
1009455	G	15	3. NORMAL	Mesken	70,8	16	1132,8	13.594
1010032	T	54	10. NORMAL	Çatı Piy. Dub. Mesken	171,52	15	2572,8	30.874
1010541	TİCARET A	1	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	31	40	1240	14880
1010542	TİCARET B	2	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	147	25	3675	44100
1010543	TİCARET C	3	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	105	25	2625	31500
1010544	TİCARET D	4	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	87	40	3480	41760
1010545	TİCARET E	5	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	74	40	2960	35520
1010546	TİCARET F	6	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	219	25	5475	65700
1010547	TİCARET G	7	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	231	25	5775	69300
1010548	TİCARET H	8	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	261	25	6525	78300
1010549	TİCARET I	9	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	106	38	4028	48336
1010550	TİCARET J	10	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	110	40	4400	52800
1010551	TİCARET K	11	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	289	25	7225	86700
1010552	TİCARET L	12	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	150	23	3450	41400
1010553	TİCARET M	13	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	250	23	5750	69000
1010554	TİCARET N	14	1. BODRUM+ZEMİN	Dükkan	876	23	20148	241776

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazların sigortaya esas değerleri belirlenirken birim m² değeri, 2014 yılı için açıklanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinde “dükkan” nitelikli bağımsız bölümler için 3-B yapısı sınıfı, 650.-TL/m², “mesken” ve “çatı piyesli dubleks mesken” nitelikli bağımsız bölümler için 4-A yapı sınıfında 700.-TL/m² alınmıştır. Buna göre taşınmazların sigortaya esas değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

Blok	B. B. No	Bina Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Alanı (m ²)	Sigortaya Esas Değeri (TL)
A	2	700	166,89	116.823,00
A	32	700	110,23	77.161,00
C	4	700	159,5	111.650,00
D	10	700	89,91	62.937,00
E	38	700	75,27	52.689,00
E	39	700	75,27	52.689,00
J	2	700	81,64	57.148,00
L	2	700	81,66	57.162,00
L	5	700	97,17	68.019,00
M	36	700	107,67	75.369,00
M	41	700	215,36	150.752,00
P	30	700	56,24	39.368,00

AC	31	700	211,81	148.267,00
G	15	700	70,8	49.560,00
T	54	700	171,52	120.064,00
TİCARET A	1	650	31	20.150,00
TİCARET B	2	650	147	95.550,00
TİCARET C	3	650	105	68.250,00
TİCARET D	4	650	87	56.550,00
TİCARET E	5	650	74	48.100,00
TİCARET F	6	650	219	142.350,00
TİCARET G	7	650	231	150.150,00
TİCARET H	8	650	261	169.650,00
TİCARET I	9	650	106	68.900,00
TİCARET J	10	650	110	71.500,00
TİCARET K	11	650	289	187.850,00
TİCARET L	12	650	150	97.500,00
TİCARET M	13	650	250	162.500,00
TİCARET N	14	650	876	569.400,00
TOPLAM			4.707	3.148.058,00

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu 4/1 pafta, 1958 parsel üzerinde yer alan, 29 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamış, Beyanlar Hanesi'nde, aşağıda belirtilen beyan kayıtlarının mevcut olduğu belirlenmiştir.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 15/04/2011 (29.04.2011 – 4114)
- KM ne Çevrilmiştir. (05/03/2013 – 3731)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamıştır. Beyanlar Hanesinde, 05.03.2013 tarih ve 3731 yevmiye nolu beyan kaydı, parsel üzerinde 29.04.2011 tarih ve 4114 yevmiye nolu kat irtifakından ana gayrimenkulün cins tashihi olarak kat mülkiyetine geçildiğini göstermektedir.

Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaz için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır. Parsel üzerinde geliştirilen proje tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, ana gayrimenkul cins tashihi yapılarak kat mülkiyetine geçilmiş ve yasal süreç tamamlanmıştır.

Ayrıca, değerlendirme tarihi itibarıyla ana gayrimenkulün cins tashihi “1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14

KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI”, bağımsız bölümlerin niteliği ise “MESKEN”, “ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN” ve “DÜKKAN” olup mevcut hali ile de hem ana taşınmazın hem de bağımsız bölümlerin niteliği uyumludur.

4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerindeki yapılar kat mülkiyetli olup, değerlendirme çalışmamız parsel üzerinde yasal sürecini tamamlamış mevcut projeye yöneliktir. Değerleme tarihi itibarı ile parseller üzerinde yeni bir proje geliştirilmemiş ve buna ilişkin boş arazi değeri belirlenmemiştir.

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazların İstanbul’un, gelişmek olan ve site tarzı nitelikli konut projelerinin konumlu olduğu bir bölgede Baraj Yolu Caddesi’nin devamı olan Atatürk Caddesi ile Ordu Caddesi’nin kesiştiği kavşakta konumlu olması, mer’i imar durumuna uygun olarak iskan belgesinin alınıp kat mülkiyetine geçişi yapılarak yasal sürecini tamamlamış olması göz önüne alındığında ticaret + konut fonksiyonlu kullanımının en etkin ve en verimli kullanım seçeneği olabileceği kanısındayız.

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölüm niteliğinde olup, bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve toplam değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Stok Kodu	Proje Satış Bina Tipi	Kat İrtifak Listesi Blok	Bağ. Bölüm No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)
1010541	TİCARİ-1	TİCARET A	1	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	31	7.742	240.000
1010542	TİCARİ-2	TİCARET B	2	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	147	4.796	705.000
1010543	TİCARİ-3	TİCARET C	3	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	105	4.810	505.000
1010544	TİCARİ-4	TİCARET D	4	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	87	7.701	670.000
1010545	TİCARİ-5	TİCARET E	5	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	74	7.703	570.000
1010546	TİCARİ-6	TİCARET F	6	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	219	4.795	1.050.000
1010547	TİCARİ-7	TİCARET G	7	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	231	4.805	1.110.000
1010548	TİCARİ-8	TİCARET H	8	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	261	4.808	1.255.000
1010549	TİCARİ-9	TİCARET I	9	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	106	7.311	775.000
1010550	TİCARİ-10	TİCARET J	10	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	110	7.682	845.000
1010551	TİCARİ-11	TİCARET K	11	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	289	4.799	1.387.000
1010552	TİCARİ-12	TİCARET L	12	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	150	4.413	662.000
1010553	TİCARİ-13	TİCARET M	13	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	250	4.416	1.104.000
1010554	TİCARİ-14	TİCARET N	14	1. BODRUM +ZEMİN	Dükkan	876	4.417	3.869.000
TOPLAM						4.707	3.133	14.747.000

Stok Kodu	Proje Satış Bina Tipi	Kat İrtifak Listesi Blok	Bağ. Bölüm No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m2'si	Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)
1010330	LİKYA	A	2	ZEMİN KAT	Mesken	166,89	3.236	540.000
1010326	LİKYA	A	32	10. NORMAL	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	110,23	3.266	360.000
1010231	LİKYA	C	4	1. NORMAL	Mesken	159,5	3.197	510.000
1010381	LİKYA	D	10	2. NORMAL	Mesken	89,91	3.337	300.000
1010365	LİKYA	E	38	9. NORMAL	Mesken	75,27	3.388	255.000
1010366	LİKYA	E	39	9. NORMAL	Mesken	75,27	3.388	255.000
1009619	FRİGYA	J	2	ZEMİN KAT	Mesken	81,64	3.307	270.000
1009750	FRİGYA	L	2	ZEMİN KAT	Mesken	81,66	3.306	270.000
1009709	FRİGYA	L	5	1. NORMAL	Mesken	97,17	3.242	315.000
1009696	FRİGYA	M	36	8. NORMAL	Mesken	107,67	3.298	355.000
1009701	FRİGYA	M	41	10. NORMAL	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	215,36	3.334	718.000
1009865	KARYA	P	30	5. NORMAL	Mesken	56,24	3.556	200.000
1010480	FRİGYA	AC	31	10. NORMAL	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	211,81	3.350	710.000
1009455	FRİGYA	G	15	3. NORMAL	Mesken	70,8	3.531	250.000
1010032	KARYA	T	54	10. NORMAL	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	171,52	3.177	545.000
TOPLAM						1.771	3.000	5.853.000
GENEL TOPLAM						6.478	3.180	20.600.000

4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazların konumlu olduğu parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemiş olmakla birlikte daha doğru sonuç verdiği düşünülen Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değer aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Ada/Parsel	Değerleme Yöntemi	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
0/1958	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	8.856.787	20.600.000
0/1958	Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	8.849.908	20.584.000
Uyumlaştırılmış Değer		8.856.787	20.600.000

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Sancaktepe Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemeye göre parsel üzerinde geliştirilen proje için gerekli yasal izinlerin alındığı, yapı kullanma izin belgelerinin alınarak, ana gayrimenkul cins tashihiinin yapıldığı ve kat mülkiyetine geçilerek imar mevzuatı açısından yasal sürecin tamamlandığı görülmüştür.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamıştır. Beyanlar Hanesinde, 05.03.2013 tarih ve 3731 yevmiye nolu beyan kaydı, parsel üzerinde 29.04.2011 tarih ve 4114 yevmiye nolu kat irtifakından ana gayrimenkulün cins tashihiinin yapılarak kat mülkiyetine geçildiğini göstermektedir.

Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaz için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır. Parsel üzerinde geliştirilen proje tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, ana gayrimenkul cins tashihi yapılarak kat mülkiyetine geçilmiş ve yasal süreç tamamlanmıştır.

Ayrıca, değerlendirme tarihi itibarıyla ana gayrimenkulün cins tashihi “1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI”, bağımsız bölümlerin niteliği ise “MESKEN”, “ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN” ve “DÜKKAN” olup mevcut hali ile de hem ana taşınmazın hem de bağımsız bölümlerin niteliği uyumludur.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde taşınmazların tamamlanmış projedeki “bağımsız bölüm” değerleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

5.5 Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimizce geçmiş dönemde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların tapu kayıtlarında satışlarına veya teminat altına alınmalarına engel teşkil edecek herhangi bir kayıt yer almamaktadır. Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir. Taşınmazın değeri "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılarak belirlenmiş, her iki yöntemle bulunan sonuçların birbirini desteklediği görülmüş ve uyumlaştırma yapılarak nihai değeri takdir edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla gayrimenkulün tapu niteliği "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI", bağımsız bölümlerin niteliği ise "MESKEN", "ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN" ve "DÜKKAN" olup mevcut hali ile de hem ana taşınmazın hem de bağımsız bölümlerin niteliği uyumludur.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde taşınmazların tamamlanmış projedeki "bağımsız bölüm" değerleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Sinpaş GYO A.Ş.'nin 01.12.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 pafta, 1958 parsel sayılı, 55.969,36 m² yüzölçümlü, "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI" nitelikli ana gayrimenkulde yer alan 29 adet bağımsız bölümün 29.12.2014 tarihi itibarı ile toplam değerinin;

KDV HARİC

20.600.000.-TL

8.856.787.-USD

7.266.827.-EURO

Yirmimilyonaltıyüzbin TL

Sekizmilyonsekizyüzellaltıbinseydi USD

Yedimilyonikiyüzaltmışaltıbinsekizyüzyirmiyedi EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 26.12.2014 satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,3259.-TL, 1.-Euro: 2.8348.- TL olarak alınmıştır.)

Görkem ERKAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401087



Engin AKKOÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400244



- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.