

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 6258 ADA 25 PARSEL PARSEL
ÜZERİNDEKİ
SİNPAŞ EGEBOYU PROJESİ BÜNYESİNDEKİ
19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	26.07.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	28.07.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
RAPOR NO	SNP-1707001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN (12 ADET DAİRE VE 7 ADET DÜKKAN) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ SEVENLER CADDESİ 183.SOKAK NO:1 SİNPAŞ EGEBOYU PROJESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya) Mülkiyet Listesi
Mesken Nitelikli bağımsız bölümün Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre değerlerinin
- Ek 3 - listesi
Dükkan Nitelikli bağımsız bölümün Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre değerlerinin
- Ek 4 - listesi
- Ek 5 - Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 6 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 7 - Tapu Suretleri- Yapılaşma belgeleri
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 19 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, BEŞİKTAŞ-İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 19 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-1707001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1312008-REV		
Rapor Tarihi	06.12.2013		
Rapor Konusu	PROJE DEĞERLEMESİ		
Raporu Hazırlayanlar	EREN KURT A. ALİ YERTUT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	130.098.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SANCAKTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SAMANDIRA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	243 EE 4D
Ada No	:	6258
Parsel No	:	25
Alanı	:	40.548,80 m ²
Vasfı	:	2 ADET 7 KATLI, 1 ADET 8 KATLI, 1 ADET 9 KATLI, 1 ADET 10 KATLI, 3 ADET 11 KATLI, 3 ADET 12 KATLI, 4 ADET 13 KATLI, 2 ADET 14 KATLI, 1 ADET 2 KATLI BİNA, 1 ADET 3 KATLI TİCARETHANE, 2 ADET 2 KATLI OTO PARKI OLAN BİNA VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:	

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
A	1	6	DAİRE	70	/	40549	06.03.2015	4881	225	22330	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	4	17	DAİRE	69	/	40549	06.03.2015	4881	226	22341	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F	1	6	DAİRE	65	/	40549	06.03.2015	4881	228	22567	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F	2	9	DAİRE	57	/	40549	06.03.2015	4881	228	22573	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F	11	45	DAİRE	68	/	40549	06.03.2015	4881	228	22609	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
G	1	4	DAİRE	82	/	40549	06.03.2015	4881	228	22614	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
G	8	37	DAİRE	27	/	40549	06.03.2015	4881	229	22647	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
G	9	44	DAİRE	40	/	40549	06.03.2015	4881	229	22654	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
G	10	47	DAİRE	27	/	40549	06.03.2015	4881	229	33657	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
G	11	53	DAİRE	40	/	40549	06.03.2015	4881	229	22663	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
G	11	54	DAİRE	42	/	40549	06.03.2015	4881	229	22664	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
M	1	7	DAİRE	80	/	40549	06.03.2015	4881	230	22817	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TİCARİ	1. BODRUM	2	DÜKKAN	15	/	40549	06.03.2015	4881	232	22998	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TİCARİ	ZEMİN	11	DÜKKAN	88	/	40549	06.03.2015	4881	232	23007	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TİCARİ	ZEMİN	17	DÜKKAN	35	/	40549	06.03.2015	4881	232	23013	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TİCARİ	ZEMİN	18	DÜKKAN	854	/	40549	06.03.2015	4881	232	23014	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TİCARİ	ZEMİN	19	DÜKKAN	713	/	40549	06.03.2015	4881	232	23015	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TİCARİ	ZEMİN	20	DÜKKAN	20	/	40549	06.03.2015	4881	232	23016	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TİCARİ	ZEMİN	28	DÜKKAN	22	/	40549	06.03.2015	4881	232	23024	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

“Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.08.2017 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden ve Sancaktepe Tapu Müdürlüğü’nden alınan 18.10.2016 tarihli resmi belgelerden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Taşınmazlar üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- ** Samandıra Askeri Havaalanı Güvenlik Bölgesi İçindir. (Tarih:17.02.1987, Yevmiye:754)
- ** Samandıra Mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 29 (Yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02.08.2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur. (Tarih: 08.01.2014, Yevmiye:309)
- ** Yönetim Planı: 15.10.2014 (Tarih:17.10.2014, Yevmiye:20306)
- ** KM’ne çevrilmiştir. (Tarih:11.12.2014, Yevmiye:25035)
- ** Şirket 16.04.2014 tarihi itibarı ile Sinpaş GYO ile birleşmiştir. (Yevmiyesi bulunmamaktadır.)

Hak ve Mükellefyetler Hanesi:

- ** 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tarih: 26.06.2014, Yevmiye:12723)
Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazların 06.03.2015 yılı itibarı ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği nedeni ile tescil edildikleri mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 04.08.2017 tarihli resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda, TAKS=0.50, KAKS=1.65, Ayrık nizam, 6 kat yapılaşma şartları ile "Ticaret + Konut (T+K4) Alanı" nda kalmaktadır.



PLAN NOTLARI

- * 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Eğitim Ve Sağlık ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz
- * Çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son katlardaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, min 10 m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3 m den az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.
- * Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespiti çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- * Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.
- * Ticaret Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir.
- * Ticaret+Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal 0,25'i geçmeyecektir.
- * Ayrıca bu alanlarda kütüphane, nikah salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- * Parsel büyüklüğü 5000 m² den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı halihazırda geçerli durumdadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Yapılan incelemeler neticesinde taşınmazların bulunduğu bloklara ait 26.02.2014 ve 27.02.2014 tarihli onaylı mimari kat irtifak projelerinin bulunduğu, aşağıda belirtilen ruhsat, tadilat ruhsatı ve iskan belgelerinin alındığı görülmüştür. Projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır.

RUHSAT VE İSKAN TABLOSU									
BLOK ADI	İLK RUHSAT TARİHİ (YENİ YAPI)	SAYISI	SON RUHSAT TARİHİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)	SAYISI	İSKAN TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A BLOK	31.05.2012	545619-5899	09.10.2014	930772-14507	23.10.2014	938091-46	39	IVA	4.427,72
F BLOK	31.05.2012	545624-5904	09.10.2014	930800-14513	22.12.2014	970637-179	46	IVA	5.520,69
G BLOK	31.05.2012	545625-5905	09.10.2014	930803-14514	22.12.2014	970668-180	56	IVA	4.577,26
M BLOK	06.03.2012	511116-2208	09.10.2014	930857-14531	24.10.2014	938311-56	32	IVA	4.171,07
TİCARİ BLOK	31.05.2012	545643-5921	09.10.2014	930881-14539	30.12.2014	975746-251	28	IVA	5.949,75
<u>TOPLAM</u>									24.646,49

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve iskan alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamış olup site doluluk oranının % 90 mertebesinde olduğu bilgisi alınmıştır.

Aşağıda belirtilen bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış durumdadır. Bu belgeler Sinpaş GYO A.Ş.'den elde edilmiş olup bilgiler Sancaktepe Belediyesi'nde teyit edilmiştir. A blok için 23.10.2014 tarih ve 938091-46 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. F blok için 22.12.2014 tarih ve 970637-179 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. G blok için 22.12.2014 tarih ve 970668-180 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. M blok için 24.10.2014 tarih ve 938311-56 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Ticari blok için ise 30.12.2014 tarih ve 975746-251 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan Sinpaş GYO A.Ş. üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; kat mülkiyeti kurularak "2 Adet 7 Katlı, 1 Adet 8 Katlı, 1 Adet 9 Katlı, 1 Adet 10 Katlı, 3 Adet 11 Katlı, 3 Adet 12 Katlı, 4 Adet 13 Katlı, 2 Adet 14 Katlı, 1 Adet 2 Katlı Bina, 1 Adet 3 Katlı Ticarethane, 2 Adet 2 Katlı Otoparkı Olan Bina Ve Arsası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Denetim İşleri, Temeltaş Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından (Bahçelievler Mah. Ömür Sokak No:9/4 adresinde faaliyet gösteren) yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi, Sevenler Caddesi üzerinde yer alan 40.548.80 m² alana sahip 6258 ada 25 parselde inşa edilmiş olan Egeboyu projesi kapsamında yer alan 19 adet bağımsız bölümdür. Bu bağımsız bölümlerin 12 tanesi konut nitelikli, 7 tanesi ise ticari niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Abdurrahmangazi Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Sevenler Caddesi ve Ebubekir Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, sanayi merkezleri yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Sinpaş Lagün Evleri, Ağaoğlu My Village Sitesi, Elysium Life Sitesi, Sinpaş Köyçeğiz, devam eden proje Metro Life projesi örnek olarak gösterilebilir. Sancaktepe Belediye Başkanlığı binası Egeboyu projesinin tam karşısında inşa edilmiştir. Belediye binası en önemli nirengi noktasıdır.

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

SANCAKTEPE İLÇESİ KONUMU



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 6258 ada 25 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 40.548,80 m² alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin herhangi bir geometrik formu bulunmayıp kuşbakışı bakıldığında U harfi formuna yakın bir yapıya sahip olduğu görülmektedir .

Parsel üzerinde 17 konut Bloğu 1 ticaret bloğu 2 adet otoparkı bulunan toplam 115.588,08 m² olarak ruhsatlandırılmış lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Proje bünyesinde 644 adet konut, 28 adet ticaret ünitesi olmak üzere toplam 672 ünite tanımlanmıştır.

Proje bünyesinde toplam 115.588,08 m² inşaat alanı tasarlanmış olup bu alanın toplam 66.845,39 m² lik kısmı satılabilir alan olarak projelendirilmiştir.

Projede yaşam yaklaşık 3-4 yıldır başlamış olup doluluk oranının % 85-90 mertebesinde olduğu bilgisi alınmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır.

SAFRAN TİPİ BLOKLAR



A Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Safran tip olarak isimlendirilmiştir. Bu blok bodrumkat, zemin kat ve 9 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır. Bu blok içerisinde 6 ve 17 numaralı bağımsız bölümler değerlendirme kapsamındadır. 6 numaralı bağımsız bölüm 1. normal katta, 17 numaralı bağımsız bölüm 4 . normal katta konumlanmıştır.

MOR SALKIM TİPİ BLOKLAR



F Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Mor Salkım tip olarak isimlendirilmiştir. Bu blok bodrum kat, zemin kat ve 11 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 46 adet daire tanımlıdır. Bu blok içerisinde 6,9 ve 45 numaralı bağımsız bölümler değerlendirme kapsamındadır. 6 numaralı bağımsız bölüm 1. normal katta, 9 numaralı bağımsız bölüm 2. normal katta 45 numaralı bağımsız bölüm 11 . normal katta konumlanmıştır.

LAVANTA TİPİ BLOKLAR



G Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Lavanta tip olarak isimlendirilmiştir. Bu blok bodrum kat, zemin kat ve 11 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 56 adet daire tanımlıdır. Bu blok içerisinde 4, 37, 44, 47, 53, 54 numaralı bağımsız bölümler değerlendirme kapsamındadır. 4 numaralı bağımsız bölüm 1. normal katta, 37 numaralı bağımsız bölüm 8. normal katta 44 numaralı bağımsız bölüm 9. normal katta, 47 numaralı bağımsız bölüm 10. normal katta, 53 ve 54 numaralı bağımsız bölümler ise 11. normal katta konumlanmıştır.

HANIMELİ TİPİ BLOKLAR



M Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Hanımeli tip olarak isimlendirilmiştir. Bu blok bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 32 adet daire tanımlıdır. Bu blok içerisinde 7 numaralı bağımsız bölüm değerlendirme kapsamındadır. 1. normal katta yer almaktadır.

TİCARİ BLOK



Ticari Blok: 2 bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bağımsız bölümler 1. bodrum kat ve zemin katta yer almakta olup 2. bodrum kat ortak alan ve otopark alanlarından oluşmaktadır. 2,11, 17, 18, 19, 20 ve 28 numaralı bağımsız bölümler değerlendirme kapsamındadır. 2 numaralı bağımsız bölüm bodrum katta yer almakta olup 11, 17, 18, 19, 20 ve 28 numaralı bağımsız bölümler zemin katta konumlanmıştır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: IV A
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: GRANİT SERAMİK
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan F Bloкта yer alan 9 numaralı bağımsız bölüm ile G Bloкта yer alan 53 numaralı bağımsız bölümün iç mekan özellikleri görülmüştür. Diğer konut nitelikli taşınmazlarla ticari birimler halihazırda faal durumda olmalarından ötürü iç mekanlarına birebir girilememiş olup dışarıdan görülebilmektedir. Görülen daireler kullanıma hazır durumdadır. Salon ve odaların zemini laminat parke; ıslak zeminler ise seramik malzemeler ile kaplıdır. Duvarlar saten boyalı, tavanlar ise tavan boyası ile kaplıdır. Banyo ve mutfak bölümleri iyi durumdadır. Mutfaklarda ankastre ekipmanlar kullanıma hazır durumdadır. Daireler kullanıma hazır durumdadır. Herhangi bir bakım veya eksik imalata rastlanmamıştır.

Ticari birimlerin iç mekanları görülememiştir. Halihazırda bu kısımlar faal durumda olup kiracı firmalar tarafından kullanılmaktadır. Ticari bağımsız bölümlerin doluluk oranının yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Ticari birimler site dışına da açık durumda olup ön kısımda ayrı bir açık otopark imkanı bulunmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Küçükçekmece, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2015 verilerine göre **354.882** nüfusa sahiptir. İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Sinpaş Egeboyu bünyesindeki 19 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır. (Değerleme Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır.)

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Konut Emsalleri

* Evsell Gayrimenkul (Mesut Bey)

Tel 0530 632 31 55

Egeboyu projesinde yer alan taşınmaz 6. katta konumlanmıştır. 2+1 planlı olup 117 m² olarak pazarlanmaktadır. Çift banyoludur.

SATILIK	117	.-M ²	535.000	.-TL	4.573	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* Evsell Gayrimenkul (İrem Hanım)

Tel 0538 932 41 55

Sinpaş Köyceğiz projesinde yer alan taşınmaz bahçe katta konumlanmıştır. 3+1 planlı daire 159 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Nispeten daha yeni bir proje içerisinde. Benzer donatılara sahip durumdadır.

SATILIK	159	.-M ²	960.000	.-TL	6.038	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* Evsell Gayrimenkul (Fatm Hanım)

Tel 0530 143 64 55

Taşınmaz Egeboyu projesinde H Bloкта 4. katta yer alan daire satılık durumdadır. 136 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Site içerisinde bakmaktadır. 3+1 planlıdır.

SATILIK	136	.-M ²	730.000	.-TL	5.368	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* New World Gayrimenkul

Tel 0545 634 64 34

Taşınmaz Sinpaş Kagün projesinde yer almaktadır. Lotus tipi villa olarak pazarlanan taşınmaz 360 m² brüt alan ile pazarlanmaktadır. Taşınmaz için USD bazında 1.250.000 \$ istenmektedir.

SATILIK	360	.-M ²	4.425.000	.-TL	12.292	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

Kiralık Konut Emsalleri*** Evsell Gayrimenkul (Mesut Bey)**

Tel 0530 632 31 55

Taşınmaz Egeboyu projesinde 6. katta konumlanmıştır. 1+0 planlı stüdyo daire olarak kiralık durumdadır. Daire 54 m² olarak pazarlanmaktadır.

KİRALIK	54	.-M ²	1.000	.-TL	19	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------

*** Evsell Gayrimenkul (Mesut Bey)**

Tel 0530 632 31 55

Taşınmaz Egeboyu projesinde 2+1 planlı olarak 95 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 7 katlı blokta 6. katta konumlanmıştır.

KİRALIK	95	.-M ²	1.750	.-TL	18	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------

*** Century 21 Koza Gayrimenkul**

Tel 0542 654 53 20

Taşınmaz Sinpaş Köyceğiz projesinde yer almaktadır. 8. katta konumlanmıştır. 1+1 planlı daire kiralanmış durumdadır. 78 m² olarak pazarlanmaktadır. Benzer donatılara sahiptir.

KİRALANMIŞ	78	.-M ²	1.400	.-TL	18	.-TL/M ²
-------------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------

*** Century 21 Koza Gayrimenkul**

Tel 0542 654 53 20

Taşınmaz Sinpaş Köyceğiz projesi içerisinde yer almaktadır. 3+1 planlı daire bahçe katta konumlanmıştır. 159 m² olarak pazarlanmaktadır. Benzer donatılara sahiptir.

KİRALIK	159	.-M ²	4.000	.-TL	25	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

Satılık ve Kiralık Ticari Emsaller

* Evsell Gayrimenkul Görüş

Tel 0530 632 31 55

Sitede yer alan ticari birim m² kira ve satış değerleri ile ilgili olarak görüş alınmıştır. Yapılan görüşmede 100 m² baz olarak alınmış ve ticari birimlerden ortalama 100 m² kullanım alanı olan dükkanların 5000-6000 TL kira bedeli olabileceği satış m² birim değerinin ise 15.000 TL/m² civarında olabileceği beyan edilmiştir.

SATILIK	1	.-M ²	15.000	.-TL	15.000	.-TL/M ²
KİRALIK	1	.-M ²	60	.-TL	60	.-TL/M ²

* Realty World Garanti 2 Gayrimenkul

Tel 0532 260 52 34

Taşınmaz Köyceğiz ve Egeboyu projesine yakın bir konumda sokak içerisinde yer almaktadır. Site içerisinde bulunmamaktadır. 60 m² zemin kat ve 60 m² bodrum kat kullanımı ile pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre düşük şerefeliyedir. Bodrum kat kullanımından ötürü m² birim değeri düşmektedir.

KİRALIK	120	.-M ²	1.250	.-TL	10	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

* Turyap Sancaktepe Temsilciliği

Tel 0533 360 87 35

Taşınmaz Sancaktepe Belediye binasının arka tarafında yeni bir binanın altında konumlanmıştır. 125 m² giriş kat; 125 m² bodrum kattan oluşmaktadır. Kafe restoran kullanımı için açık alanda platform yapıldığı beyan edilmiştir. Hem kiralık hem de satılık durumdadır. Cadde cephesi bulunmaktadır.

KİRALIK	250	.-M ²	8.750	.-TL	35	.-TL/M ²
SATILIK	250	.-M ²	1.875.000	.-TL	7.500	.-TL/M ²

* Turyap Sancaktepe Temsilciliği

Tel 0534 402 41 42

Taşınmaz aynı muhit içerisinde Ravza Caddesi üzerinde yer almaktadır. 265 m² zemin kat ve 135 m² bodrum kat kullanımından oluşmaktadır. Ana cadde üzerindedir. Yeni bir binanın altında konumlanmıştır.

SATILIK	400	.-M ²	2.100.000	.-TL	5.250,00	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

*** Realty World Garanti Gayrimenkul**

Tel 0533 720 11 33

Taşınmaz Sevenler Caddesi üzerinde yer almaktadır. 35 m² zemin kat ve 25 m² bodrum kat kullanımına sahiptir. Ana cadde üzerinde tabela değeri yüksek olup 30 m² lik dükkan önünde açık kullanım alanı bulunduğu edilmiştir.

SATILIK	60	.-M ²	790.000	.-TL	13.167	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

*** OZC Yapı Gayrimenkul**

Tel 0533 685 03 30

Taşınmaz yeni belediye binasına Sinpaş metro life projesine çok yakın bir konumda yer almaktadır. 170 m² olarak pazarlanan taşınmaz halihazırda boş durumdadır. 3000-4000 TL aralığında kira getirisi sağlayacağı beyan edilmiştir.

KİRALIK	170	.-M ²	3.500	.-TL	21	.-TL/M ²
SATILIK	170	.-M ²	850.000	.-TL	5.000,00	.-TL/M ²

*** Pratik Gayrimenkul**

Tel 0533 773 90 90

Dap Yapı Centro Futura projesinde çarşı yerleşimi içerisinde yer alan dükkan nitelikli taşınmaz

KİRALIK	188	.-M ²	15.000	.-TL	80	.-TL/M ²
SATILIK	188	.-M ²	3.760.000	.-TL	20.000	.-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin 3.800.-TL/m² ile 5.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama konut birim m² değeri olarak 4.040 TL/m² takdir edilmiştir. Prestijli projelerde konumlu olan ticaret birim m² değerlerinin ise 7.500.-TL/m² ile 15.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 9.414 TL/m² takdir edilmiştir. Bu baz değerler esas alınarak daire ve ticari birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülmesi yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut ve dükkan birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m² lik birimler alınmıştır. **18 numaralı bağımsız bölümün tarafımıza gönderilen icmal listesinde 18A ve 18B olarak iki farklı dükkan olarak farklı kullanım alanı ve farklı kodlarla sunulmasından ötürü değer listelerinde bu dükkanlar ayrı olarak değerlendirilmiştir.**

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Evsell Gayrimenkul	Evsell Gayrimenkul	Sinpaş Metro Life Satış Ofisi
SATIŞ FİYATI		535.000	960.000	577.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	117	159	75
BİRİM M² DEĞERİ		4.573	6.038	7.693
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 5%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-30%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.040	3.659	4.230	4.231

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Turyap Sancaktepe	Realty World Garanti	OZC Yapı
SATIŞ FİYATI		1.875.000	790.000	850.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	250	60	170
BİRİM M² DEĞERİ		7.500	13.167	5.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 11%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		18%	7%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.414	8.825	14.088	5.330

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU

Proje Satış Bina Tipi	Kat İrtifak Listesi Blok	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m ² 'si	Konut-Brüt Alanı m ²	CEPHE YÖNÜ	DAİRE TİPİ	Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Dahil (TL)
SAFRAN	A	6	1. NORMAL	Mesken	129,62	100,59 m ²	SİTE İÇİ	3+1	3.857	500.000	505.000
SAFRAN	A	17	4. NORMAL	Mesken	131,97	102,41 m ²	SİTE İÇİ	3+1	3.978	525.000	530.250
MOR SALKIM	F	6	1. NORMAL	Mesken	105,73	87,37 m ²	HAVUZ	2+1	4.020	425.000	429.250
MOR SALKIM	F	9	2. NORMAL	Mesken	109,58	90,85 m ²	HAVUZ	2+1	4.015	440.000	444.400
MOR SALKIM	F	45	11. NORMAL	Mesken	116,70	96,76 m ²	SİTE DIŞI HAVUZ	2+1	4.070	475.000	479.750
LAVANTA	G	4	1. NORMAL	Mesken	153,80	119,94 m ²	SİTE DIŞI KÖŞE	3+1	3.576	550.000	555.500
LAVANTA	G	37	8. NORMAL	Mesken	50,08	39,05 m ²	SİTE DIŞI	1+0	4.493	225.000	227.250
LAVANTA	G	44	9. NORMAL	Mesken	77,07	60,10 m ²	SİTE İÇİ	1+1	4.282	330.000	333.300
LAVANTA	G	47	10. NORMAL	Mesken	50,08	39,05 m ²	SİTE DIŞI	1+0	4.493	225.000	227.250
LAVANTA	G	53	11. NORMAL	Mesken	68,28	53,25 m ²	SİTE DIŞ KÖŞE	1+1	4.394	300.000	303.000
LAVANTA	G	54	11. NORMAL	Mesken	77,07	60,10 m ²	SİTE İÇİ	1+1	4.541	350.000	353.500
HANİMELİ	M	7	1. NORMAL	Mesken	154,06	120,62 m ²	SİTE DIŞI KÖŞE	3+1	4.057	625.000	631.250
TOPLAM					1.224,04	970,09 m²				4.970.000	5.019.700

DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU

BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	NİTELİĞİ	FİİLİ KULLANIM	BRÜT ALAN	SATIŞA ESAS TOPLAM BRÜT ALAN	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	KDV HARİÇ SATIŞ BEDELİ (TL)	KDV DAHİL SATIŞ BEDELİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/AY/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
TİCARİ	1. BODRUM KAT	2	DÜKKAN	OTO YIKAMA	24,58 m ²	24,58 m ²	13.019	320.000	377.600	81	2.000
TİCARİ	ZEMİN KAT	11	DÜKKAN	PASTANE	145,06 m ²	145,06 m ²	8.617	1.250.000	1.475.000	45	6.500
TİCARİ	ZEMİN KAT	17	DÜKKAN	BÜFE - RESTORAN	58,08 m ²	58,08 m ²	14.635	850.000	1.003.000	99	5.750
TİCARİ	1. BODRUM KAT	18A	DÜKKAN	FITNESS	789,84 m ²	789,84 m ²	1.266	1.000.000	1.180.000	6	4.500
TİCARİ	ZEMİN KAT	18B	DÜKKAN		614,48 m ²	614,48 m ²	2.929	1.800.000	2.124.000	11	6.800
TİCARİ	ZEMİN KAT	19	DÜKKAN	FITNESS KREŞ	734,88 m ²	734,88 m ²	2.041	1.500.000	1.770.000	5	3.500
TİCARİ	ZEMİN KAT	20	DÜKKAN	BÜFE	32,61 m ²	32,61 m ²	15.333	500.000	590.000	101	3.300
TİCARİ	ZEMİN KAT	28	DÜKKAN	HAVUZ VİTAMİN BAR	35,42 m ²	35,42 m ²	8.470	300.000	354.000	51	1.800
TOPLAM:					2434,95 m²			7.520.000	8.873.600		34.150

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu 19 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri **12.490.000.-TL** takdir edilmiştir

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 4.80 -% 6 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada konut birimleri için kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak % 5,00, ticari birimler için ortalama % 4,5 olarak kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Turyap Sancaktepe	250	8.750	105.000	1.875.000	5,60%
OZC Yapı	170	3.500	42.000	850.000	4,94%
Pratik Gayr.	188	15.000	180.000	3.760.000	4,79%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

18 numaralı bağımsız bölümün tarafımıza gönderilen icmal listesinde 18A ve 18B olarak iki farklı dükkan olarak farklı kullanım alanı ve farklı kodlarla sunulmasından ötürü değer listelerinde bu dükkanlar ayrı olarak değerlendirilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOLARI										
Projedeki Bina Tipi	Blok No	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m²)	Birim M² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (KDV Hariç) (TL)
SAFRAN	A	6	1	129,62	14,0	1.814,7	21.776,16	5,0%	435.523,20	435.500,00
SAFRAN	A	17	4	131,97	14,0	1.847,6	22.170,96	5,0%	443.419,20	443.400,00
MOR SALKIM	F	6	1	105,73	14,0	1.480,2	17.762,64	5,0%	355.252,80	355.300,00
MOR SALKIM	F	9	2	109,58	14,0	1.534,1	18.409,44	5,0%	368.188,80	368.200,00
MOR SALKIM	F	45	11	116,70	14,0	1.633,8	19.605,60	5,0%	392.112,00	392.100,00
LAVANTA	G	4	1	153,80	14,0	2.153,2	25.838,40	5,0%	516.768,00	516.800,00
LAVANTA	G	37	8	50,08	14,0	701,1	8.413,44	5,0%	168.268,80	168.300,00
LAVANTA	G	44	9	77,07	14,0	1.079,0	12.947,76	5,0%	258.955,20	259.000,00
LAVANTA	G	47	10	50,08	14,0	701,1	8.413,44	5,0%	168.268,80	168.300,00
LAVANTA	G	53	11	68,28	14,0	955,9	11.471,04	5,0%	229.420,80	229.400,00
LAVANTA	G	54	11	77,07	14,0	1.079,0	12.947,76	5,0%	258.955,20	259.000,00
HANİMELİ	M	7	1	154,06	11,5	1.771,7	21.260,28	5,0%	425.205,60	425.200,00
TİCARİ	*	2	1. BODRUM	24,58	81,37	2.000,0	24.000,00	4,5%	533.333,33	533.300,00
TİCARİ	*	11	ZEMİN	145,06	44,81	6.500,0	78.000,00	4,5%	1.733.333,33	1.733.300,00
TİCARİ	*	17	ZEMİN	58,08	99,00	5.750,0	69.000,00	4,5%	1.533.333,33	1.533.300,00
TİCARİ	*	18A	1. BODRUM	789,84	6,00	4.739,0	56.868,48	4,5%	1.263.744,00	1.263.700,00
TİCARİ	*	18B	ZEMİN	614,48	11,00	6.759,3	81.111,36	4,5%	1.802.474,67	1.802.500,00
TİCARİ	*	19	ZEMİN	540,33	5,50	2.971,8	35.661,78	4,5%	792.484,00	792.500,00
TİCARİ	*	20	ZEMİN	32,61	101,20	3.300,0	39.600,00	4,5%	880.000,00	880.000,00
TİCARİ	*	28	ZEMİN	35,42	48,00	1.700,2	20.401,92	4,5%	453.376,00	453.400,00
TOPLAM				3.464,44					13.012.417,07	13.012.500,00

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların toplam değeri olarak 13.012.417.- TL ~ 13.012.500 TL takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

19 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	12.490.000,00 TL
--	-------------------------

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

19 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	13.012.500,00 TL
--	-------------------------

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve piyasa değeri yaklaşımı yönteminde ise değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 19 adet taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların bulundukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-5 Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 19 adet taşınmazın

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

12.490.000 .-TL

(On İki Milyon Dört Yüz Doksan Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

13.893.300 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

19 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
12.490.000	3.490.387	2.966.816	13.893.300

1 USD = 3,5784 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 4,2099 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.