

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	03.12.2018
RAPOR TARİHİ	04.12.2018
RAPOR NO	SNP-1810008
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ SEVENLER CADDESİ KASABA SOKAK NO:1 SİNPAŞ KÖYCEĞİZ 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 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

EKLER

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

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 17 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve 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 17 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-1810008 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 rapor hazırlanmamıştır.

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

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

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SAMANDIRA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : ÖRDEKLİ
Pafta No :
Ada No : 7056
Parsel No : 1
Alanı : 25.964,29 m²

Vasfı : E VE G BLOK 5 KATLI, A,B,C,I VE K BLOK 8 KATLI, D,F VE H BLOK 12 KATLI, L VE M BLOKLAR 13 KATLI BETONARME BİNALAR VE ARSASI

Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :
Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ

BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
C	1	1. BODRUM	MESKEN	65	/	10000	20.06.2018	15613	222	22001	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	5	ZEMİN	MESKEN	35	/	10000	20.06.2018	15613	222	22019	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	8	ZEMİN	MESKEN	35	/	10000	20.06.2018	15613	222	22022	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	17	3	MESKEN	36	/	10000	20.06.2018	15613	222	22031	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	20	3	MESKEN	38	/	10000	20.06.2018	15613	222	22034	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
F	8	ZEMİN	MESKEN	35	/	10000	20.06.2018	15613	223	22070	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
H	5	ZEMİN	MESKEN	35	/	10000	20.06.2018	15613	223	22116	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
H	8	ZEMİN	MESKEN	35	/	10000	20.06.2018	15613	223	22119	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
H	9	1	MESKEN	36	/	10000	20.06.2018	15613	223	22120	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
H	13	2	MESKEN	36	/	10000	20.06.2018	15613	223	22124	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
H	17	3	MESKEN	38	/	10000	20.06.2018	15613	223	22128	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
H	21	4	MESKEN	36	/	10000	20.06.2018	15613	223	22132	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
H	25	5	MESKEN	36	/	10000	20.06.2018	15613	223	22136	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
H	33	7	MESKEN	36	/	10000	20.06.2018	5613	223	22144	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
I	8	2	MESKEN	46	/	10000	20.06.2018	15613	224	22159	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
L	6	ZEMİN	MESKEN	36	/	10000	20.06.2018	15613	224	22199	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
M	4	ZEMİN	MESKEN	35	/	10000	20.06.2018	15613	224	22232	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 10.10.2018 tarihinde, Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır. Taşınmazlar üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesi:

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

Şerh (F, H, I, L, M bloklarda yer alan bağımsız bölümler üzerinde):

TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıl süreyle 26.05.2015 tarih 11731 yevmiye ile 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazların 16.12.2016 tarih ve 30498 yevmiye ile kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ve cins değişikliği nedeni ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiş iken ticari şirketlere aynı sermaye konulması nedeni ile şirket ünvanının **20.06.2018 tarih ve 15613 yevmiye numarası ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** olarak tescil edildiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu tüm bağımsız bölümler için bu ünvan değişikliği müşterektir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 11.10.2018 tarihinde alınan ve ekte sunulan resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 7056 ada, 1 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı ve 12.07.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde Paşaköy Deresi ve Kolları ve Yakın Çevresine ait Uygulama İmar Planı'nda, TAKS=0.40, KAKS=1, Ayırık nizam, 4 kat yapılaşma şartları ile "Konut Alanı" nda kalmaktadır.

**T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : 80059122- 1483759- 10009
Konu : İmar durumu hk.

18. /10/2017

**Sayın, A. Özgün HERGÜL
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Meciyeköy Mah. Raşit Rıza Sok. No:4/2
Şişli/İSTANBUL**

İlgi: 16.10.2017 tarih ve 1482424 sayılı dilekçeniz

İlgi dilekçe ile İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi 7056 ada 1 parsel sayılı taşınmazın Noterlik makamına verilmek üzere yazılı imar durumu talep edilmiştir.

Bu kapsamda; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi 7056 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine ait 12.07.2013 T.T'li 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; TAKS:0.40, KAKS:1.00, 4 Kat Konut Alanında kalmaktadır.

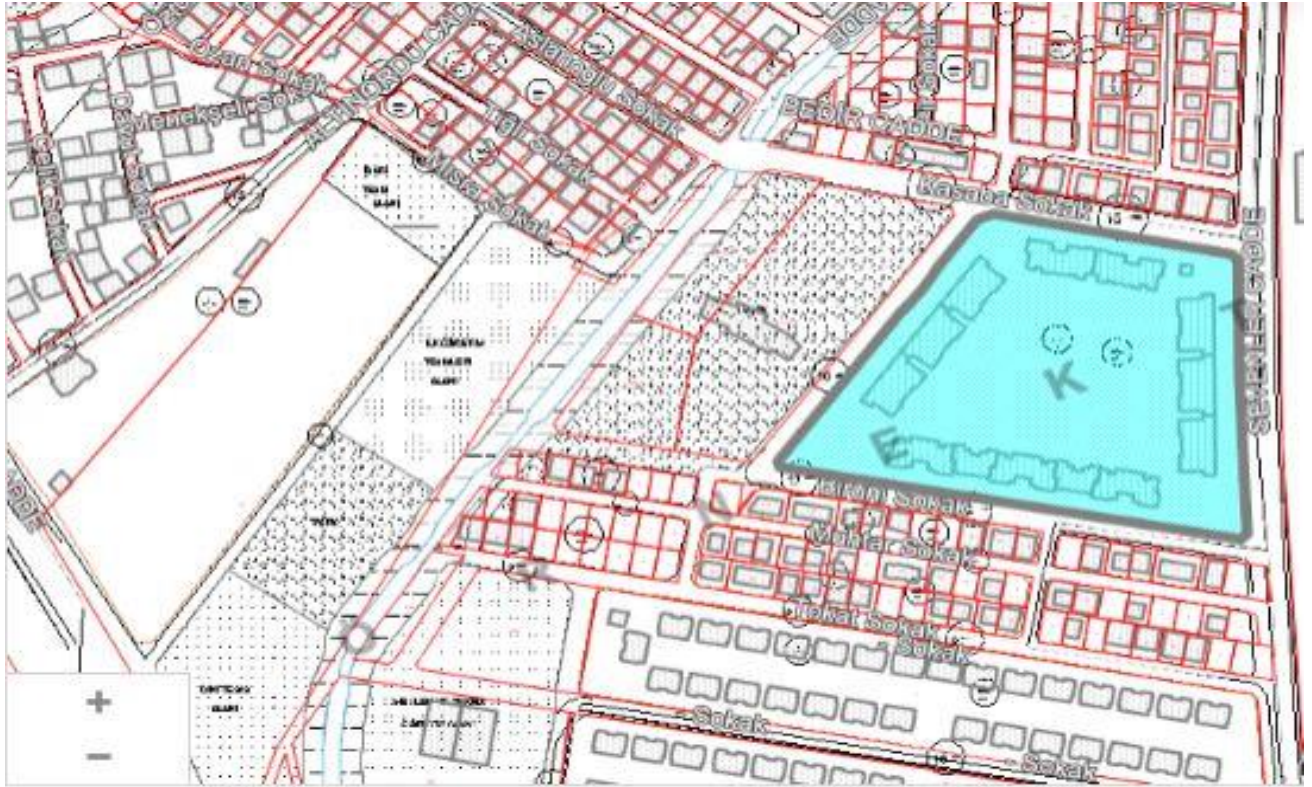
Taşınmaza ait imar plan örneği yazımız ek 'inde sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

**Omer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü**

Ek: İmar plan örneği





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 tasdikli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı ve 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Paşaköy Deresi ve Kolları ve Yakın Çevresine ait Uygulama İmar Planı halihazırda geçerli durumdadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların belediye dosya incelemesi Sancaktepe Belediyesi'nde tarafımızca yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri gerek taranmış resmi belgelerden gerekse firma yöntemi tarafından tarafımıza ibraz edilmiş belgeler vasıtası ile aşağıda sunulmuştur. Dosyada taranmış belgeler arasında herhangi bir olumsuz bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi, Sevenler Caddesi, Kasaba Sokak üzerinden dış kapı numarasını alan 25.964,29 m² alana sahip 7056 ada 1 parselde inşa edilmiş olan Köyceğiz Projesi kapsamında yer alan 17 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin tamamı mesken niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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

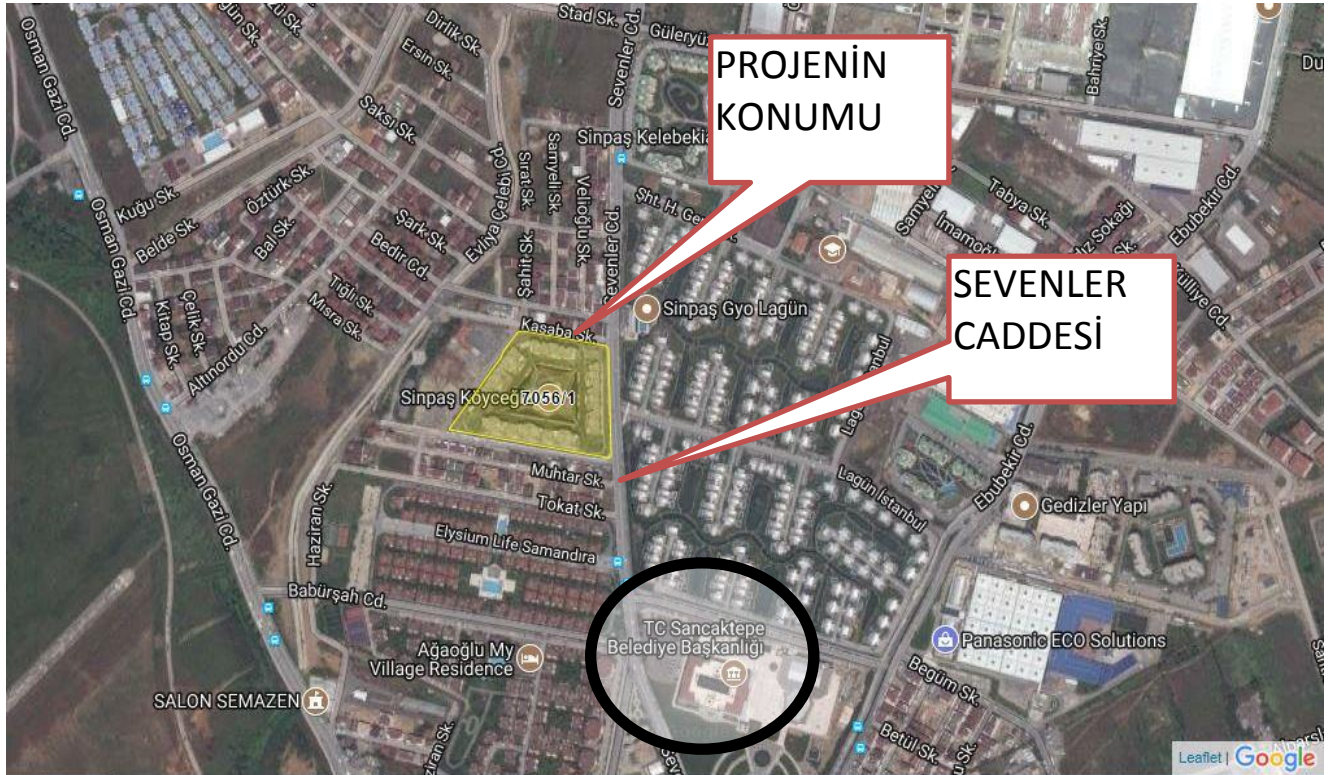
3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

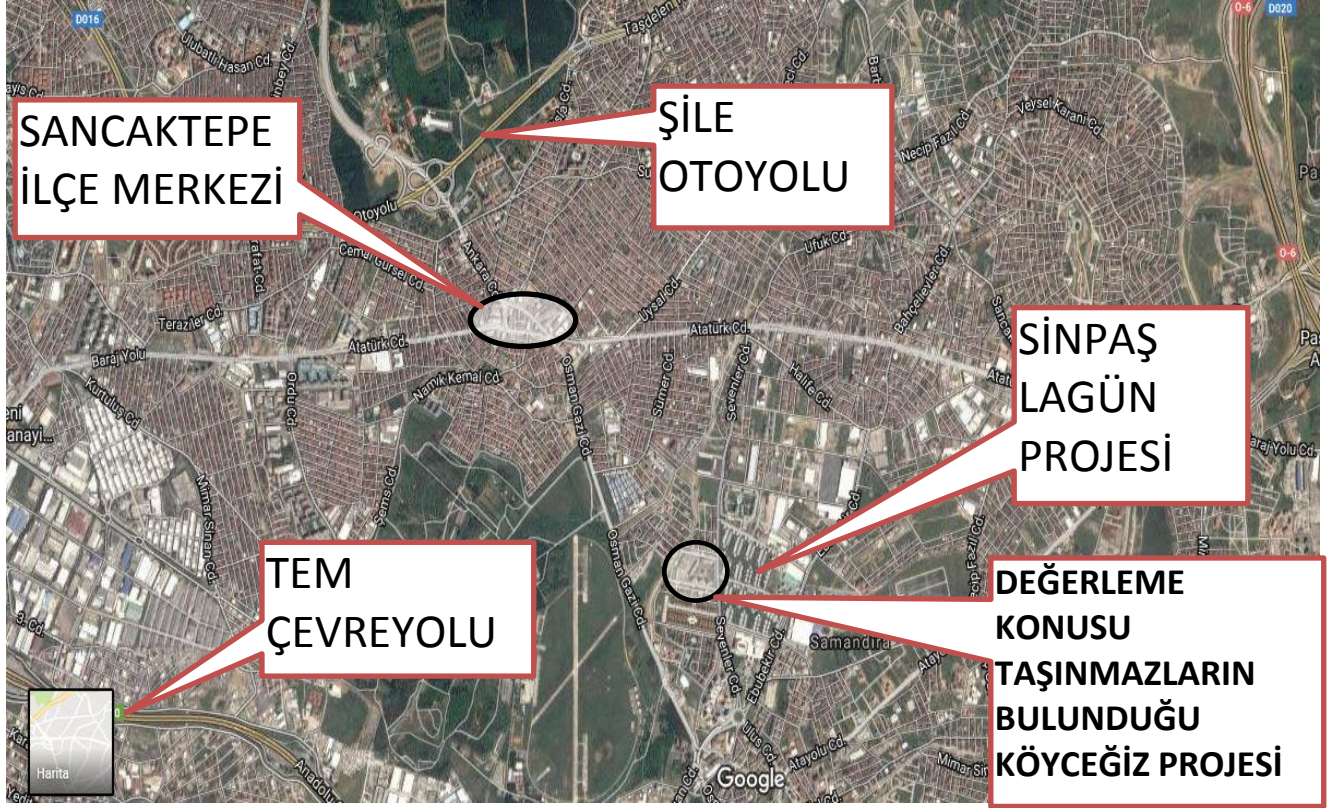
SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM



PROJENİN MEVKİİ



PROJENİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 7056 ada 1 parsel 25.964,29 m² alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk forma sahiptir. Parsel üzerinde 13 adet blok apartman bloğu yer almaktadır. Bu bloklar 2, 3 ve 5'er li gruplar halinde bitişik blok olarak tasarlanmıştır. Projede toplam 291 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, kapalı havuz, güvenlik, spor alanları gibi donatıları bulunmaktadır. Projede yaşam yaklaşık 2 yıldır başlamış olup kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır.



Asma Bahçe Evleri



Patika Evleri





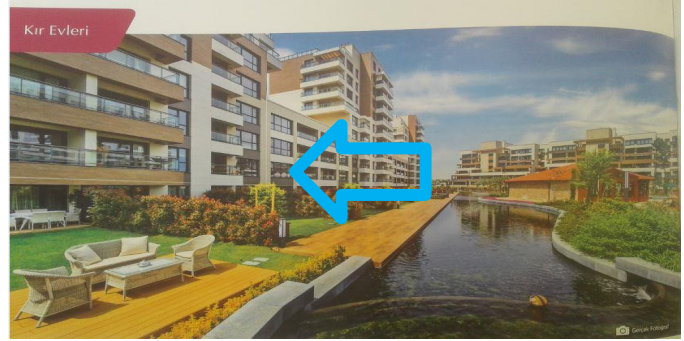
ASMA BAHÇE EVLERİ



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

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

KIR EVLERİ



D, E, F, G ve H bloklar Kır Evleri olarak isimlendirilmiştir. D, F ve H Bloklar 12 katlı, E ve G bloklar ise 5 katlıdır. D blokta 40 adet bağımsız bölüm; E blokta 8 adet bağımsız bölüm; F Blokta 41 adet bağımsız bölüm; G Blokta 8 adet bağımsız bölüm; H Blokta 40 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Kır evleri bloğunda toplam **137** adet mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. D blokta 5,8,17 ve 20 no'lu bağımsız bölümler, F blokta 8 no'lu bağımsız bölüm, H blokta 5,8,9,13,17,21,25 ve 33 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme kapsamındadır.

PATİKA EVLERİ



L ve M bloklar Patika Evleri olarak isimlendirilmiştir. Her iki blokta 12'şer katlı olup her iki blokta da 35'şer adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Patika Evleri bloğunda toplam **70** adet mesken nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. L blokta 6 no'lu bağımsız bölüm; M Blokta ise 4 numaralı bağımsız bölüm değerlendirme kapsamındadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Saha çalışmasında C blok 1 no'lu bağımsız bölüm; D blok 5 no'lu bağımsız bölüm ve H blok 5 no'lu bağımsız bölümlerin tarafımızca iç mekanları görülmüştür. D blok 5 no'lu bağımsız bölüm projenin örnek dairesi olup 3+1 planlıdır. H blok 5 no'lu bağımsız bölüm de 3+1 planlı olup halihazırda satış ofisi olarak kullanılmaktadır. C blok 1 no'lu bağımsız bölüm ise 3.5 + 1 planlı olup halihazırda boş durumdadır.

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. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt istemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.029.231 kişidir.

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 402.391 nüfusa sahiptir. İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini artırmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki 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 İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 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. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

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 bir projede yer almaktadır.
- * İskan belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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 değerlemesi 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, değerlendirme 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 Köyceğiz bünyesindeki 17 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yöntemleri (Doğrudan Kapitalizasyon) kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* Evsell Gayrimenkul

Tel 0216 999 45 40

Taşınmaz Egeboyu projesinde yer almaktadır. 3+1 planlıdır. 140 m² olarak pazarlanmaktadır. 9 katlı blokta 4. katta konumlanmıştır.

SATILIK	140	.-M ²	835.000	.-TL	5.964	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* İMP Gayrimenkull

Tel 0532 628 20 94

Taşınmaz Egeboyu projesinde yer almaktadır. 2+1 planlıdır. 111 m² olarak pazarlanmaktadır. 9 katlı blokta 4. katta konumlanmıştır. Kapitalizasyon oranı yaklaşık % 5 olarak hesaplanmıştır.

SATILIK	111	.-M ²	515.000	.-TL	4.640	.-TL/M ²
KİRALIK	111	.-M ²	2.000	.-TL	18	.-TL/M ²

* Sinpaş Köyceğiz Satış Ofisi (Volkan Bey)

Tel 0535 745 38 38

Projede yaklaşık % 95 oranında satışların tamamlandığı ve ağırlıklı olarak 3+1 dairelerin stokta kaldığı bilgisi edinilmiştir. C-1 no'lu bağımsız bölümün liste fiyatı 2.050.000 TL olup 3+1 arakat daireler için ise 1.240.000 - 1.600.000 TL arasında bedeller istendiği beyan edilmiştir.

* Rexart Gayrimenkul

Tel 0532 257 05 57

Taşınmaz Egeboyu projesinde yer almaktadır. 3. katta konumlanmıştır. 1+1 planlı daire 60 m² olarak pazarlanmaktadır. Kapitalizasyon oranı yaklaşık % 5 olarak hesaplanmıştır.

SATILIK	60	.-M ²	289.000	.-TL	4.817	.-TL/M ²
KİRALIK	60	.-M ²	1.250	.-TL	21	.-TL/M ²

*** Sinpaş Metro Life Projesi Satış Ofisi**

Tel 444 1 440

Proje ile genel bilgi alınmış olup lansman öncesi satış fiyat listesi aşağıda sunulmuştur. 1+1 den 4+1 daire tipleri bulunan proje halihazırda inşaat başlangıç aşamasındadır. 59 m² - 205 m² arasında metrajlarda daire seçenekleri bulunmaktadır. 1+1 daireler 59-76 m² aralığında olup 334.000 TL - 539.000 TL aralığında; 2+1 daireler 85-139 m² aralığında olup 525.000 - 835.000 TL aralığında, 3+1 daireler 131 - 214 m² aralığında 741.000 TL - 1.500.000 TL aralığında, 4+1 daireler ise 208 - 268 m² aralığında olup 1.252.000 TL - 1.885.000 TL aralığında pazarlanmaktadır. Bu bedeller indirimli kampanya satış liste bedelleridir. Benzer donatıları olan yapılmakta olan metro istasyonunun hemen yanında konumlanmıştır. 119 m² daire aşağıda sunulmuştur. Proje hafriyat aşamasındadır.

SATILIK	119	.-M ²	835.000	.-TL	7.017	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Kiralık Emsaller

*** Simya Rezidans Hizmetleri**

Tel 0549 796 92 52

Taşınmaz Sinpaş Aydos Country projesinde yer almaktadır. 2+1 planlı daire 105 m² olarak pazarlanmaktadır. Ara katta konumlanmıştır. Benzer donatılara sahiptir. Satış değeri ile ilgili görüş alınmıştır. Kapitalizasyon oranı yaklaşık % 4.4 olarak hesaplanmıştır.

KİRALIK	105	.-M ²	1.750	.-TL	17	.-TL/M ²
SATILIK	105	.-M ²	475.000	.-TL	4.524	.-TL/M ²

*** Ataşehir Vizyon**

Tel 0532 236 95 15

Egeboyu projesinde 11 katlı blokta 5. katta yer alan daire 2+1 planlıdır. 99 m² olarak pazarlanmaktadır. Benzer donatılara sahiptir. Kapitalizasyon oranı yaklaşık % 4 olarak hesaplanmıştır.

KİRALIK	99	.-M ²	2.000	.-TL	20	.-TL/M ²
SATILIK	99	.-M ²	600.000	.-TL	6.061	.-TL/M ²

*** Century 21 Koza Gayrimenkul**

Tel 0542 654 53 20

Taşınmaz aynı proje içerisinde yer almaktadır. 1+1 planlı olup 78 m² olarak pazarlanmaktadır. Benzer donatılara sahiptir. 1400 TL bedelle kiralananmış olduğu beyan edilmiştir.

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

*** Century 21 Koza Gayrimenkul**

Tel 0542 654 53 20

Taşınmaz aynı proje içerisinde yer almaktadır. 2+1 planlı olup 131 m² olarak pazarlanmaktadır. Benzer donatılara sahiptir. 2800 TL bedelle kiralananmış olduğu beyan edilmiştir.

KİRALANMIŞ	131	.-M ²	2.800	.-TL	21	.-TL/M ²
-------------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 4.500.-TL/m² ile 7.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama konut birim m² değeri olarak 6.401 TL/m² takdir edilmiştir. Bu baz değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülleri 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 örnek olarak H Blok 5 numaralı daire için hesaplanmış olup diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri kat konum manzara kriterlerine istinaden takdir edilmiştir.

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) H BLOK 5 NUMARALI DAİRE				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Simya Rezidans Hizmetleri	Evsell Gayrimenkul	Sinpaş Metro Life
SATIŞ FİYATI		475.000	835.000	835.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	159	105	160	139
BİRİM M ² DEĞERİ		4.524	5.219	6.007
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-4%
TOPLAM DÜZELTME		25%	35%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.358	5.657	7.051	6.368

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOLARI

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 Kapalı m ² Alan (Teras - Balkon Hariç)	Konut-Net m ² Alanı	CEPHE YÖNÜ	DAİRE TİPİ	Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Dahil (TL)
ASMA BAHÇE EVLERİ	C	1	1. BODRUM	Mesken	275,46	257,46	179,19 m ²	SİTE İÇİ	3,5+1	5.500	1.515.000	1.636.200
KIR EVLERİ	D	5	ZEMİN	Mesken	159,46	130,07	100,20 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.365	1.015.000	1.025.150
KIR EVLERİ	D	8	ZEMİN	Mesken	157,29	127,90	100,20 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.453	1.015.000	1.025.150
KIR EVLERİ	D	17	3	Mesken	159,46	130,07	100,20 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.679	1.065.000	1.075.650
KIR EVLERİ	D	20	3	Mesken	169,37	139,76	102,31 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.583	1.115.000	1.126.150
KIR EVLERİ	F	8	ZEMİN	Mesken	158,46	130,07	100,20 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.279	995.000	1.004.950
KIR EVLERİ	H	5	ZEMİN	Mesken	157,29	127,90	100,20 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.358	1.000.000	1.010.000
KIR EVLERİ	H	8	ZEMİN	Mesken	159,46	130,07	100,20 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.365	1.015.000	1.025.150
KIR EVLERİ	H	9	1	Mesken	157,29	127,90	100,20 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.453	1.015.000	1.025.150
KIR EVLERİ	H	13	2	Mesken	157,29	127,90	100,20 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.771	1.065.000	1.075.650
KIR EVLERİ	H	17	3	Mesken	169,37	139,76	102,31 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.583	1.115.000	1.126.150
KIR EVLERİ	H	21	4	Mesken	162,01	132,40	102,31 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.882	1.115.000	1.126.150
KIR EVLERİ	H	25	5	Mesken	162,01	132,40	102,31 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.265	1.015.000	1.025.150
KIR EVLERİ	H	33	7	Mesken	162,01	132,40	102,31 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.265	1.015.000	1.025.150
ASMA BAHÇE EVLERİ	I	8	2	Mesken	199,13	184,59	143,15 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.403	1.275.000	1.287.750
PATİKA EVLERİ	L	6	ZEMİN	Mesken	152,55	128,33	100,34 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.654	1.015.000	1.025.150
PATİKA EVLERİ	M	4	ZEMİN	Mesken	152,55	128,33	100,34 m ²	SİTE İÇİ	3+1	6.654	1.015.000	1.025.150
TOPLAM					2.870,46					6.403	18.380.000	18.669.850

Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu 17 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri **18.380.000.-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 gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

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

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Ataşehir Vizyon	99	2.000	24.000	600.000	4,00%
İMP Gayrimenkul	121	2.000	24.000	515.000	4,66%
Rexart Gayrimenkul	70	1.250	15.000	289.000	5,19%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

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)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (KDV Dahil) (TL)
ASMA BAHÇE	C	1	1. BODRUM	275,46	19,0	5.234	62.804,88	4,0%	1.570.122,00	1.570.000,00	1.852.600,00
KIR EVLERİ	D	5	ZEMİN	159,46	22,0	3.508	42.097,44	4,0%	1.052.436,00	1.052.000,00	1.062.520,00
KIR EVLERİ	D	8	ZEMİN	157,29	22,0	3.460	41.524,56	4,0%	1.038.114,00	1.038.000,00	1.048.380,00
KIR EVLERİ	D	17	3	159,46	23,0	3.668	44.010,96	4,0%	1.100.274,00	1.100.000,00	1.111.000,00
KIR EVLERİ	D	20	3	169,37	22,0	3.726	44.713,68	4,0%	1.117.842,00	1.118.000,00	1.129.180,00
KIR EVLERİ	F	8	ZEMİN	158,46	21,0	3.328	39.931,92	4,0%	998.298,00	998.000,00	1.007.980,00
KIR EVLERİ	H	5	ZEMİN	157,29	21,0	3.303	39.637,08	4,0%	990.927,00	991.000,00	1.000.910,00
KIR EVLERİ	H	8	ZEMİN	159,46	21,0	3.349	40.183,92	4,0%	1.004.598,00	1.005.000,00	1.015.050,00
KIR EVLERİ	H	9	1	157,29	22,0	3.460	41.524,56	4,0%	1.038.114,00	1.038.000,00	1.048.380,00
KIR EVLERİ	H	13	2	157,29	22,5	3.539	42.468,30	4,0%	1.061.707,50	1.062.000,00	1.072.620,00
KIR EVLERİ	H	17	3	169,37	22,0	3.726	44.713,68	4,0%	1.117.842,00	1.118.000,00	1.129.180,00
KIR EVLERİ	H	21	4	162,01	23,0	3.726	44.714,76	4,0%	1.117.869,00	1.118.000,00	1.129.180,00
KIR EVLERİ	H	25	5	162,01	21,0	3.402	40.826,52	4,0%	1.020.663,00	1.021.000,00	1.031.210,00
KIR EVLERİ	H	33	7	162,01	21,0	3.402	40.826,52	4,0%	1.020.663,00	1.021.000,00	1.031.210,00
ASMA BAHÇE	I	8	2	199,13	21,0	4.182	50.180,76	4,0%	1.254.519,00	1.255.000,00	1.267.550,00
PATİKA EVLERİ	L	6	ZEMİN	152,55	22,0	3.356	40.273,20	4,0%	1.006.830,00	1.007.000,00	1.017.070,00
PATİKA EVLERİ	M	4	ZEMİN	152,55	22,0	3.356	40.273,20	4,0%	1.006.830,00	1.007.000,00	1.017.070,00
TOPLAM				2.870,46					18.517.648,50	18.519.000,00	18.971.090,00

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların toplam değeri olarak 18.519.000. 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 kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

17 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)

18.380.000,00 TL

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

17 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)

18.519.000,00 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayıçların daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer 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. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

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 Gereklerin 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 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 dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 17 adet taşınmazın

04.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

18.380.000 .-TL

(On Sekiz Milyon Üç Yüz Seksen Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

18.669.850 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Proje Satış Bina Tipi	Kat İrtifak Listesi Blok	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m²'si	Konut - Brüt Kapalı m² Alan (Teras - Balkon Hariç)	Aylık Kira Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Dahil (TL)
ASMA BAHÇE EVLERİ	C	1	1. BODRUM	Mesken	275,46	257,46	5.234	5.500	1.515.000	1.636.200
KIR EVLERİ	D	5	ZEMİN	Mesken	159,46	130,07	3.508	6.365	1.015.000	1.025.150
KIR EVLERİ	D	8	ZEMİN	Mesken	157,29	127,90	3.460	6.453	1.015.000	1.025.150
KIR EVLERİ	D	17	3	Mesken	159,46	130,07	3.668	6.679	1.065.000	1.075.650
KIR EVLERİ	D	20	3	Mesken	169,37	139,76	3.726	6.583	1.115.000	1.126.150
KIR EVLERİ	F	8	ZEMİN	Mesken	158,46	130,07	3.328	6.279	995.000	1.004.950
KIR EVLERİ	H	5	ZEMİN	Mesken	157,29	127,90	3.303	6.358	1.000.000	1.010.000
KIR EVLERİ	H	8	ZEMİN	Mesken	159,46	130,07	3.349	6.365	1.015.000	1.025.150
KIR EVLERİ	H	9	1	Mesken	157,29	127,90	3.460	6.453	1.015.000	1.025.150
KIR EVLERİ	H	13	2	Mesken	157,29	127,90	3.539	6.771	1.065.000	1.075.650
KIR EVLERİ	H	17	3	Mesken	169,37	139,76	3.726	6.583	1.115.000	1.126.150
KIR EVLERİ	H	21	4	Mesken	162,01	132,40	3.726	6.882	1.115.000	1.126.150
KIR EVLERİ	H	25	5	Mesken	162,01	132,40	3.402	6.265	1.015.000	1.025.150
KIR EVLERİ	H	33	7	Mesken	162,01	132,40	3.402	6.265	1.015.000	1.025.150
ASMA BAHÇE EVLERİ	I	8	2	Mesken	199,13	184,59	4.182	6.403	1.275.000	1.287.750
PATİKA EVLERİ	L	6	ZEMİN	Mesken	152,55	128,33	3.356	6.654	1.015.000	1.025.150
PATİKA EVLERİ	M	4	ZEMİN	Mesken	152,55	128,33	3.356	6.654	1.015.000	1.025.150
TOPLAM					2.870,46			6.403	18.380.000	18.669.850

17 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
18.380.000	3.534.615	3.112.300	18.669.850

1 USD = 5,2000 .-TL 04.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 5,9056 .-TL 04.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

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.