

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 8243 ADA 6 PARSEL ÜZERİNDEKİ
SİNPAŞ GYO LAGÜN İSTANBUL BÜNYESİNDEKİ
19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	04.12.2012
RAPOR TARİHİ	25.12.2012
RAPOR NO	SNP-1211003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ SEVENLER CADDESİ SİNPAŞ GYO LAGÜN İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri 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** - 19 Adet bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 3** - 19 Adet bağımsız bölümün doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 4** - Bağımsız bölüm listesi ve tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 5** - 1/1000 ölçekli İmar planı paftası (kopya)
- Ek 6** - 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 creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, 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 değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 19 adet taşınmazın (1/1hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 06.01.2012 tarih ve SNP-1112009 numaralı rapor ve 25.12.2007 tarih ve SNP-0712006 numaralı raporlar şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Söz konusu taşınmazlar için 25.12.2012 tarih ve SNP-1211003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, 19 Adet taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 21.462.000.-TL (KDV hariç) 'dir. Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait olan hisselerin nihai değeri ise 16.646.000.-TL (KDV hariç)' dir.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SANCAKTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SAMANDIRA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	G22A05B1A-B
Ada No	:	8243
Parsel No	:	6
Alanı	:	182.786,02 m ²
Vasfı	:	3 KATLI DÜKKAN VE 84 ADET TRİPLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE 67 ADET DUBLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE ARSASI
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4 ' de sunulmuştur.</i>
Tapu Tarihi	:	
Bağımsız Bölüm	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde 04.12.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

Taşınmazlar üzerinde;

BEYANLAR BÖLÜMÜ:

- Yönetim Planı: 05.03.2009

- Ortak Yer: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mah. 8243 ada, 6 parsel Blok/Giriş: F (Zen Klüp) / 3 nolu Bağımsız Bölüm

- Ortak Yer: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mah. 8243 ada, 6 parsel Blok/Giriş: F (Zen Klüp) / 4 nolu Bağımsız Bölüm

- Ortak Yer: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mah. 8243 ada, 6 parsel Blok/Giriş: F (Zen Klüp) / 5 nolu Bağımsız Bölüm

- Ortak Yer: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mah. 8243 ada, 6 parsel Blok/Giriş: F (Zen Klüp) / 6 nolu Bağımsız Bölüm

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (16.09.2009 tarih, 14641 yevmiye)

- KM' ne çevrilmiştir. (28.01.2011 tarih, 877 yevmiye)

HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜ:

- Diğer irtifak hakkı: 12.02.2009 tarih ve 3408 yevmiye numarası ile bu parsel aleyhine AYEDAŞ lehine 706,40 m² lik kısımda trafo merkezi yeri ve kablo geçiş güzergahı için toplam 1 krş bedelle 99 yıllığına irtifak hakkı (Başlama Tarihi: 09.02.2009, süre: 99 yıl)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

* 08.10.2008 tarihinde 8243 ada 2 parsel ve 8904 ada 2 parselin tevhidinden 8243 ada 6 parsel oluşmuştur.

* 18.03.2009 Tarih 6134 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuştur.

* 16.09.2009 tarih 14641 yevmiye ile 1 ve 2 etapdaki daireler kat mülkiyetine geçmişler, daha sonra 28.01.2011 tarih 877 yevmiye ile tüm taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup ana gayrimenkulün cins değişikliği yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan 11.09.2012 Tarihli imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu 8243 ada, 6 parsel; 15/02/2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kapsamında TAKS: 0,40, KAKS: 1,00 ayrık nizam, 4 kat konut alanında kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu parseli oluşturan eski parseller ifraz işlemi öncesinde 16.06.2008 tasdik tarihli Samandıra Uygulama İmar Planı kapsamında E: 0,45 Hmaks: 12,50 m. konut alanında yer almakta iken, Sancaktepe İlçesi'nin kurulması ile birlikte parsel 24.11.2009 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı'na göre, K3 lejandı ile 230 k/ha yoğunluklu konut alanında yer almaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

1. ve 2. etapda yer alan taşınmazlara ait (eski ada parseli olan 8243 ada 2 parsel üzerinden) 11.07.2008 tarih 04-05 sayılı yapı ruhsatları verilmiştir. 18.03.2009 tarih 42-43-44-46-52-53-55-57-74-75-84-25-27-61-62-63-66-91-93-95-96-100 sayılı iskan belgeleri verilmiştir.

3. ve 4. etapda yer alan taşınmazlara ise 29.01.2009 tarih 2009-34, 2009-36, 2009-37,2009-39, 2009-40, 2009-42 sayılı yapı ruhsatları ve 29.12.2010 tarih 348619-5081 sayılı, 348622-5083 sayılı, 348625-5084 sayılı, 348630-5085 sayılı, 348634-5086 sayılı, 348638-5087 sayılı yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Taşınmazlara ait 17.03.2009 tasdik tarihli 29.01.2009 tarihli ruhsata esas mimari projeler Tapu Müdürlüğü ve Belediyede görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Etkin ve Sürekli Yapı Denetimi Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, 182.786.02 m² alana sahip 8243 ada 6 parselde inşa edilmiş olan Sinpaş GYO Lagün İstanbul kapsamında yer alan 19 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu parsel , Abdurrahmangazi Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım Sevenler Caddesi ve Ebubekir Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, sanayi merkezleri ve camiler yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri , Ağaoğlu My Village Sitesi, Elysium Life Sitesi'dir.Samandıra Lisesi ve Samandıra Anadolu Teknik Lisesi diğer nirengi noktalarıdır.

Bölge, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda Samandıra Lisesi, Samandıra İlköğretim Okulu, Samandıra Anadolu Teknik Lisesi ve Mescid-i Aksa Cami bulunmaktadır. Taşınmazların ana arterlere uzaklık mesafeleri ise; Anadolu Otoyolu'na yaklaşık 1.5 km, Şile Otoyolu'na yaklaşık 4 km, Ümraniye'ye yaklaşık 8 km, Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 17 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise yaklaşık 18 km uzaklıktadır.

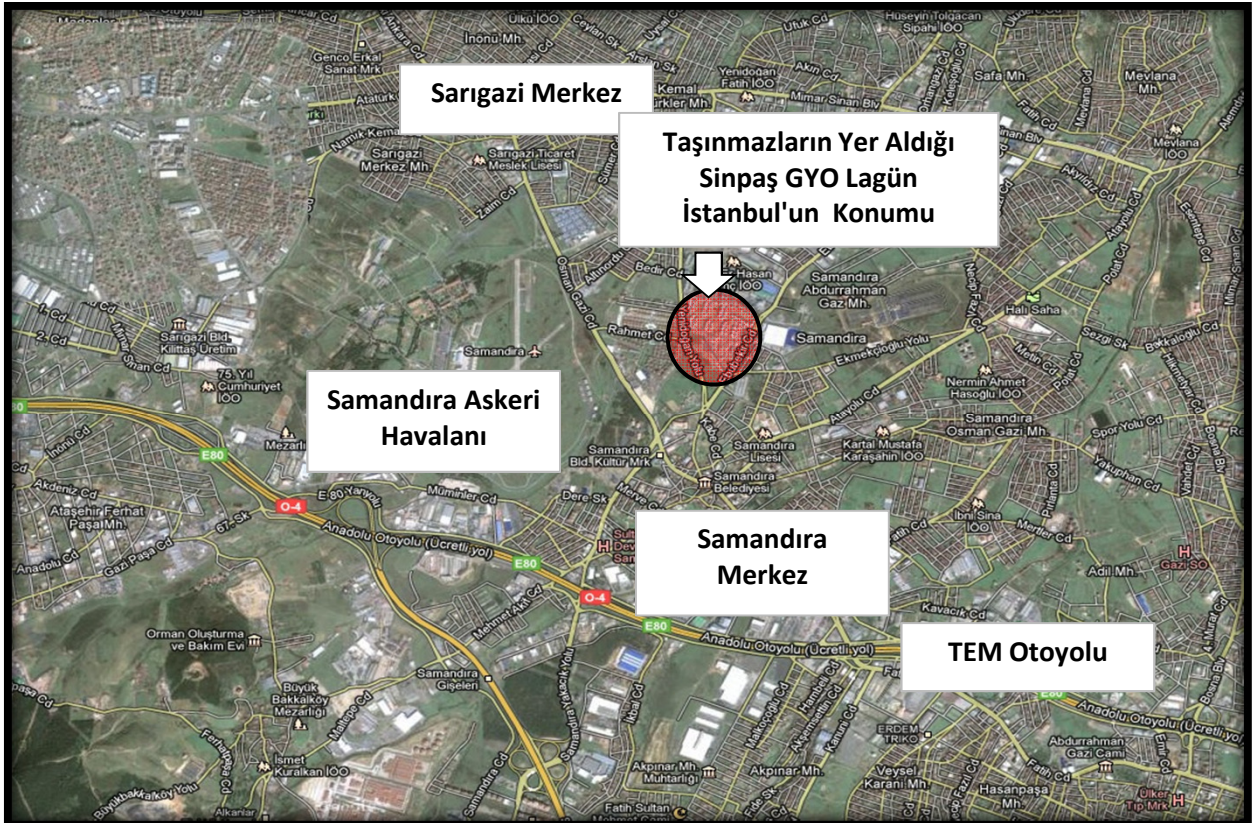
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

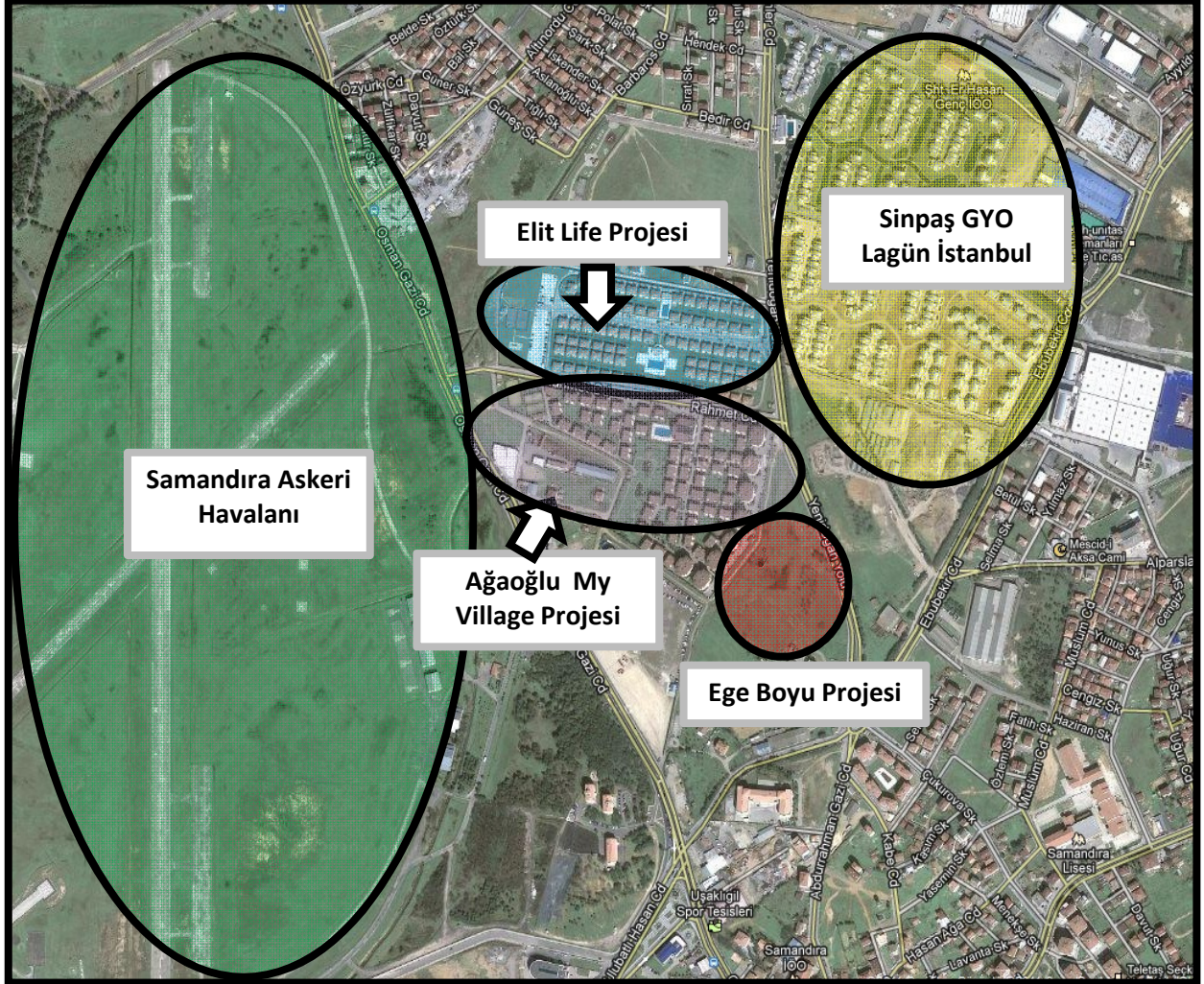
SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM



PARSELİN MEVKİİ



PARSELİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş GYO Lagün İstanbul Sitesi toplamda 182.786,02 m² alan üzerinde 4 etapda inşa edilmiştir. Lagün olarak adlandırılmış 19 adet su öğeleri çevresinde salkım tipinde bloklar dizilerek inşa edilmiştir. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrilidir. Sitede daireler teslim edilmiş, yaşam başlamıştır. Blokların etrafında çevre düzenlemeleri yapılmıştır. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Anemon, Lilyum, Aris, Mimoza, Lotus olmak üzere 5 farklı seçenek olarak tasarlanmıştır. Anemon bloklarda 7 blokta toplam 7 bağımsız bölüm, Mimoza bloklar 6 blok olup 6 blok da toplam 6 adet bağımsız bölüm, Lotus Bloklar 14 blok olup toplam 14 bağımsız bölüm, İris bloklar (D-DA-DB olmak üzere 3 farklı blokta) 252 bağımsız bölüm, Lilyum bloklar (E ve EA olmak üzere 2 tiptir) toplam 236 bağımsız bölüm ve Zen Club da 6 bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 521 bağımsız bölüm bulunmaktadır.



ANEMON (A TİPİ) BLOKLAR

Proje bünyesinde toplam 7 adet Anemon tipi blok bulunmaktadır. Her blokda 1 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlar projesinde kazan dairesi, depo, çamaşırılık ve kat holü sığınak gibi ortak alan tanımlanmış olup yerinde bu alanlara kapalı havuz sauna hamam bölümleri inşa edilmiştir. Her bir blok yaklaşık 749 m² kapalı alanlıdır.

MİMOZA (B TİPİ) BLOKLAR

Proje bünyesinde toplam 6 adet Mimoza tipi blok bulunmaktadır. Her blokda 1 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlar projesinde kazan dairesi, depo, çamaşırılık ve kat holü sığınak gibi ortak alan tanımlanmış olup yerinde bu alanlara kapalı havuz sauna bölümleri inşa edilmiştir. Her bir blok yaklaşık 730 m² kapalı alanlıdır.

LOTUS (C TİPİ) BLOKLAR

Proje bünyesinde toplam 14 adet Lotus tipi blok bulunmaktadır. Her blokda 1 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlar projesinde kazan dairesi, depo, çamaşırılık ve kat holü sığınak gibi ortak alan tanımlanmış olup yerinde bu alanlara kapalı havuz sauna hamam bölümleri inşa edilmiştir. Her bir blok yaklaşık 388 m² kapalı alanlıdır.

İRİS (D TİPİ) BLOKLAR

İris bloklar projesinde D blok, DA blok ve DB blok olmak üzere 3 farklı isimde adlandırılmışlardır. Proje bünyesinde 30 adet D blok, 2'şer bağımsız bölümden oluşan 4 adet DA blok, 31 adet DB blok bulunmaktadır. D ve DB blokların her birinde 4'er adet bağımsız bölüm yer almakta olup bodrum + zemin + 1 normal kat-çatı arası kattan oluşmaktadır. Her blokda bodrum ve zemin katta 2 adet bağımsız bölüm, 1. normal katta ve çatı arası katlarda 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A tipleri 256 m² , 269 m² ve 300 m², B tipleri 280 m², 288 m² ve 319 m² olmak üzere farklı büyüklüklerde bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bodrum katlar projesinde kazan dairesi, depo, çamaşırılık ve kat holü sığınak gibi ortak alan tanımlanmış olup yerinde bu alanlara kapalı havuz, hobi odası bölümleri inşa edilmiştir. D bloklarda toplam 252 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

LİLYUM (E TİPİ) BLOKLAR

Lilyum bloklar projesinde E Blok ve EA blok olmak üzere 2 farklı isimde adlandırılmışlardır. Proje bünyesinde 27 adet E blok, 32 adet EA blok, bulunmaktadır. Her blokda 4 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı arası kattan oluşmaktadır. Her blokda bodrum ve zemin katta 2 adet bağımsız bölüm, 1. normal katta ve çatı arası katlarda 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum zemin katlardaki bölümler 233 m² , 1.normal kat çatı arasındaki bölümler 209 m² alanlıdır. Bodrum katlar projesinde kazan dairesi, depo, çamaşırılık ve kat holü sığınak gibi ortak alan tanımlanmış olup yerinde bu alanlara kapalı havuz hobi odası... bölümleri inşa edilmiştir. E bloklarda toplam 236 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

ZEN BLOK

Ticaret bloğu olarak tasarlanmıştır. Bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bağımsız bölümlerin içi natamam vaziyette olup taşınmazlar bu şekilde teslim edilmektedir. Sitedeki alım satımların büyük çoğunluğu bu şekilde yapılmakta olup ilk alımlarda dekorasyon paketi için ayrı bir ücret ödemek gerekmektedir. Tarafımızca değerlendirilen bağımsız bölümlerden D5 Blok 1 numaralı bağımsız bölüm, E3 Blok 3 numaralı bağımsız bölüm, D 3 Blok 4 numaralı bağımsız bölümler örnek daire olmaları nedeni ile dekorasyonları yapılmış durumdadırlar. Yine B1 Blok 1 numaralı bağımsız bölüm satış ofisi olarak kullanılmakta olup bu bölümün de dekorasyonu yapılmıştır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV A
Kullanım Amacı	:	KONUT
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ KOMBİ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	GRANİT
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	LAGÜNLER
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Dairelerin içi natamam vaziyette olup taşınmazlar bu şekilde teslim edilmektedir. Sitedeki alım/satımların büyük çoğunluğu bu şekilde yapılmakta olup ilk alımlarda dekorasyon paketi için ayrı bir ücret ödemek gerekmektedir. Yukarıda belirtilen ve iç mekan tefrişlerinin yapılmış olduğu bölümlerde ise iç mekanlar son derece lüks yapı malzemeleri ile bezenmiş durumdadırlar. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda jakuzi vb. ürünler 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

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

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

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

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin

birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın 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 seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan kentsel dönüşüm yasası dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Tem Otoyoluna yakın konumdadır.
- * Tercih edilen prestijli, korunaklı lüks bir site içindedirler
- * Parsel içersinde inşaa edilmiş, lagünler, yüzme havuzları, kapalı otopark alanları, çocuk oyun parkları bulunmakta olup, sosyal donatı olanakları oldukça zengindir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede kentsel dönüşüm tam anlamıyla sağlanamamıştır
- * Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri 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 değerlendirilerek 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 eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Sinpaş GYO Lagün İstanbul bünyesindeki 19 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır. (Değerleme Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan 30.11.2012 tarihli stok listesine göre yapılmıştır.)

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 1.etapta bulunan İris tipi, 4+1, 256 m² teras dubleks villa 650.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda) (m² birim fiyat 2.539.-TL)

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 1.etapta bulunan İris tipi, 4+1, 256 m² teras dubleks villa 800.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (dekorları yapılmış durumda) (m² birim fiyat 3.125.-TL)

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 1.etapta bulunan Lilyum tipi, 4+1, 209 m² çatı dubleks villa 875.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (içi yapılı) (m² birim fiyat 4.186.-TL)

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 3.etapta bulunan Lilyum tipi, 4+1, 209 m² çatı dubleks villa 600.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (içi natamam) (m² birim fiyat 2.870.-TL)

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, Anemon tipi, 5+2, 749 m² müstakil villa 2.900.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda) (m² birim fiyat 3.871.-TL)

*** Remax Terminal**

Tel 0 216 442 10 99

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, Anemon tipi, 5+2, 749 m² müstakil villa 2.400.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda) (m² birim fiyat 3.204.-TL)

*** Foxmax Emlak**

Tel 0 216 442 10 99

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, İris tipi, 4+1, 300 m² (302 m² olarak pazarlanıyor) bahçe dubleks villa 1.450.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (İçinin çok lüks yapıldığı belirtilmektedir.) (m² birim fiyat 4.830.-TL)

*** Remax Terminal**

Tel 0 216 442 10 99

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, İris tipi, 4+1, 300 m² (302 m² olarak pazarlanıyor) bahçe dubleks villa 1.400.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (İçinin çok lüks yapıldığı belirtilmektedir.) (m² birim fiyat 4.667.-TL)

*** Yedigün Emlak**

Tel 0 216 429 75 50

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, Anemon tipi, 5+2, 749 m² müstakil villa 2.375.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda olup acil satış rakamıdır) (m² birim fiyat 3.170.-TL)

*** Erol Emlak**

Tel 0 216 3554539

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 1.etapta bulunan İris tipi, 4+1, 300 m² bahçe dubleks villa 1.100.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (natamam durumda) (m² birim fiyat 3.667.-TL)

*Ağaoğlu My Village Sitesi'nde, 5+1, 268 m² villa (500.000.-USD) 900.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Bina yaşının 6-7 arasında olduğu beyan edilmiştir. (m² birim fiyat 3.358.-TL)

*** Remax Asil**

Tel 0 216 415 25 52

*Ağaoğlu My Village Sitesi'nde, 5+1, 268 m² villa (520.000.-USD) 936.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Bina yaşının 6-7 arasında olduğu beyan edilmiştir. (m² birim fiyat 3492.-TL)

Kiralık Emsaller

* Foxmax Emlak

Tel 0 216 442 10 99

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, İris tipi, 4+1, 300 m² (302 m² olarak pazarlanıyor) bahçe dubleks villa 1.450.000.-TL'ye pazarlanmakta olup aynı villa için 4.500 TL/ay kira bedeli belirtilmiştir. (İçinin çok lüks yapıldığı belirtilmektedir.) (m² birim fiyat 15.-TL/ay)

* Yedigün Emlak

Tel 0 216 429 75 50

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, Anemon tipi, 5+2, 749 m² müstakil villa 2.375.000.-TL'ye pazarlanmakta olup 8.500 TL/ay kira değeri belirtilmiştir. (natamam durumda olup acil satış rakamı olduğu beyan edilmiştir.) (m² birim fiyat 11,3.-TL/ay)

* Remax Terminal

Tel 0 216 442 10 99

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, İris tipi, 4+1, 300 m² (302 m² olarak pazarlanıyor) bahçe dubleks villa için 3.600.-TL/ay kira istenmektedir (İç mekan dekorasyonu yapılmıştır.) (m² birim fiyat 12.-TL/ay)

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 1.etapta bulunan İris tipi, 4+1, 256 m² teras dubleks villa 800.000.-TL'ye pazarlanmakta aynı tip villa için 2.800 TL/ay kira istenmektedir. (dekorasyonu yapılmış durumda) (m² birim fiyat 10.93.-TL/ay)

*Sinpaş Lagün İstanbul'da, 3.etapta bulunan Lilyum tipi, 4+1, 209 m² çatı dubleks villa için 2.300.-TL/ay kira istenmektedir. (dekorasyonu yapılmış durumda) (m² birim fiyat 11.-TL/ay)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) (300 m ² Natamam konut için)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		800.000	875.000	2.400.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	300,00	256	209	749
BİRİM M ² DEĞERİ		3.125	4.187	3.204
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BÜYÜK
		-10%	-10%	18%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
		5%	5%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-20%	3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	3.050	2.500	3.349	3.300

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan lüks inşa vasıflı site içinde konumlu konutların birim m² değerlerinin 2.500 - 4.000 TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir. Bu yöntem ile 19 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 21.462.000.-TL olarak takdir edilmiştir

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-2' deki listede belirtilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı %5,3 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 19 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 20.668.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3 deki listede belirtilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;
19 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **21.462.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
19 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **20.668.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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 yönteminde ise değerlere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 19 adet taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

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

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

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

Sinpaş GYO ile arsa malikleri arasında yapılan 08.05.2007 tarih 15697 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve bu sözleşmeye ek olarak 21.05.2008 tarih 09675 numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi İnşaat Sözleşmesine göre; toplam elde edilen ve edilecek olan gelirin, satış pazarlama faaliyeti süresince reklam giderleri, her türlü pazarlama, satış ve personel giderleri karşılığı arsa sahiplerine ait satışlardan satış cirosunun % 6,5' i düşülmüş olarak belirlenen % 22,44 oranı arsa sahiplerine nakden verilecektir.

19 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER TABLOSU		
	19 Adet Taşınmazın Değeri	19 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	21.461.742,88	21.462.000,00
TOPLAM (-USD)	11.923.190,49	11.924.000,00

19 ADET TAŞINMAZDA SİNPAŞ GYO A.Ş.' NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%77,56)		
	19 Adet Taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş' ye Ait Hissenin Değeri	19 Adet Taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş ye Ait Hissenin Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	16.645.727,78	16.646.000,00
TOPLAM (-USD)	9.247.626,54	9.248.000,00

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; 04 Aralık 2012 tarihli stok listesinde yer alan 19 adet bağımsız bölümdeki Sinpaş GYO A.Ş.'nin hissesinin

25.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

16.646.000 .-TL

(OnAltıMilyonAltıYüzKırkAltıBinTürkLirası

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

19.150.340 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

19 ADET TAŞINMAZDA SİNPAŞ GYO A.Ş.' NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%77,56)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
16.646.000	9.247.778	7.113.675	19.150.340

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

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

Sıra	Ada	Parsel	Etap	Bina Tipi	Nitelik (Kat İrtifak İletesindeki niteliği)	Kullanım Amacı	Blok	Giriş	Bağımsız Bölüm No	Kat	Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	KDV Oranı	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
1	8243	6	1	İRİS A	Bodrum Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	D	2	2	Bodrum+Bahçe Katı	300	3.050	18	915.033,60	1.079.739,65
2	8243	6	1	İRİS A	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	D	3	4	1 kat+Çatı Katı	256	2.500	18	640.000,00	755.200,00
3	8243	6	1	İRİS A	Bodrum Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	D	5	1	Bodrum+Bahçe Katı	300	3.350	18	1.005.000,00	1.185.900,00
4	8243	6	1	LİLYUM	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	E	3	3	1 kat+Çatı Katı	209	3.700	1	773.300,00	781.033,00
5	8243	6	2	MİMOZA	Bodrum Piyesli Tripleks Mesken	KONUT	B	1	1	BODRUM+ZEMİN1 KAT	730	3.100	18	2.263.000,00	2.670.340,00
6	8243	6	2	İRİS A	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	D	19	3	1 kat+Çatı Katı	256	2.325	18	595.312,64	702.468,92
7	8243	6	2	İRİS A	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	D	21	2	Bodrum+Bahçe Katı	300	3.050	18	915.000,00	1.079.700,00
8	8243	6	3	ANEMON	Bodrum Piyesli Tripleks Mesken	KONUT	A	5	1	BODRUM+ZEMİN1 KAT	749	3.137	18	2.349.343,36	2.772.225,16
9	8243	6	3	ANEMON	Bodrum Piyesli Tripleks Mesken	KONUT	A	6	1	BODRUM+ZEMİN1 KAT	749	3.137	18	2.349.343,36	2.772.225,16
10	8243	6	3	MİMOZA	Bodrum Piyesli Tripleks Mesken	KONUT	B	6	1	BODRUM+ZEMİN1 KAT	730	3.018	18	2.202.894,72	2.599.415,77
11	8243	6	3	İRİS A	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	DB	3	4	1 kat+Çatı Katı	256	2.325	18	595.312,64	702.468,92
12	8243	6	3	LİLYUM	Bodrum Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	EA	7	2	Bodrum+Bahçe Katı	233	3.677	1	856.843,52	865.411,96
13	8243	6	4	MİMOZA	Bodrum Piyesli Tripleks Mesken	KONUT	B	5	1	BODRUM+ZEMİN1 KAT	730	3.018	18	2.202.894,72	2.599.415,77
14	8243	6	4	İRİS A	Bodrum Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	DB	25	2	Bodrum+Bahçe Katı	300	3.050	18	915.033,60	1.079.739,65
15	8243	6	4	LİLYUM	Bodrum Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	EA	21	2	Bodrum+Bahçe Katı	233	3.677	1	856.843,52	865.411,96
16	8243	6	4	LİLYUM	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	EA	21	4	1 kat+Çatı Katı	209	2.974	1	621.649,60	627.866,10
17	8243	6	4	LİLYUM	Çatı Piyesli Dupleks Mesken	KONUT	EA	23	4	1 kat+Çatı Katı	209	2.974	1	621.649,60	627.866,10
18	8243	6	1	ZEN CLUB	Dükkan	İŞYERİ	F		1	1.Bodrum kat	169,86	2.800	18	475.608,00	561.217,44
19	8243	6	1	ZEN CLUB	Dükkan	İŞYERİ	F		2	1.Bodrum kat	102,56	3.000	18	307.680,00	363.062,40
TOPLAM														21.461.742,88	24.690.707,94
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER														21.462.000,00	24.691.000,00

* Yukarıdaki listede bulunan bağımsız bölümlerden; "İRİS A tipi D blok 5 nolu giriş 1 nolu bağımsız bölüm, İRİS A tipi D blok 3 nolu giriş 4 nolu bağımsız bölüm, LİLYUM tipi E blok 3 nolu giriş 3 nolu bağımsız bölüm, MİMOZA tipi B blok 1 nolu giriş 1 nolu bağımsız bölümlerin değeri takdir edilirken iç mekanlarının yapıları durumunda olması dikkate alınmıştır. İris A tipi D5 blok 1 numaralı bağımsız bölümün iç mekanı son derece lüks malzeme ile bezenmiştir.