

ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

**LAGÜN PROJESİ
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

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

DEĞERLEME RAPORU
SİNPAŞ GYO A.Ş.
LAGÜN PROJESİ
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
SANCAKTEPE - İSTANBUL



RAPOR NO: 2014-OZ-00449

RAPOR TARİHİ: 29.12.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2014-OZ-00449
RAPOR TARİHİ:	29.12.2014
RAPORU TALEB EDEN:	SİNPAŞ GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Engin AKKOÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400244 Görkem ERKAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401087 Murat KILINÇ Değerlemeye Yardım Eden

GAYRİMENKULUN ADRESİ:	Abdurrahman Gazi Mahallesi, Sevenler Caddesi, No:6 Sancaktepe - İSTANBUL
GAYRİMENKULUN KULLANIMI:	5 Adet Mesken
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22A05B1A-1 pafta, 8243 ada, 6 parsel üzerinde yer alan, 5 adet bağımsız bölümdür.
İMAR DURUMU:	1/1000 ölçekli planda Konut Alanı
29.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	KDV Hariç: 10.025.000.-TL 4.310.160.-USD

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

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	9
3.2	Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar	12
3.3	İmar Bilgileri	12
3.4	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu	13
3.5	Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına ilişkin Bilgiler	13
3.6	Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	15
3.7	Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	16

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
---	-----------

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	18
4.2.1 Makro Ekonomik Veriler	18
4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası	20
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	21
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	25
4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	27
4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	27
4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	28
4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	29
4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	29
4.11 Maliyet Oluşumları Analizi	30
4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	31
4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	32
4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	35
4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri	36
4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	37
4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	38
4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	38
4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	38

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler	39
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri	39
5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması	

	Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı	39
5.4	Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı	39
5.5	Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	40

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
6.2	Nihai Değer Takdiri	41

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

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Sinpaş GYO' A.Ş.'nin 01.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2014 tarihinde, 2014-OZ-00449 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Sinpaş GYO Anonim Şirketi'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22A05B1A-1 pafta, 8243 ada, 6 parsel üzerinde yer alan, 5 adet bağımsız bölümün 29.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.6 Değerleme Tarihi

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

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

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

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2014-OZ-00449 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

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

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

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

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22A05B1A-1 pafta, 8243 ada, 6 parsel sayılı, 182.786,02 m2 yüzölçümlü, "3 katlı dükkan ve 84 adet tripleks (3 katlı) binalar ve 67 adet dubleks (3 katlı) binalar ve arsası" nitelikli ana taşınmaz üzerinde yer alan 5 adet bağımsız bölümün Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı

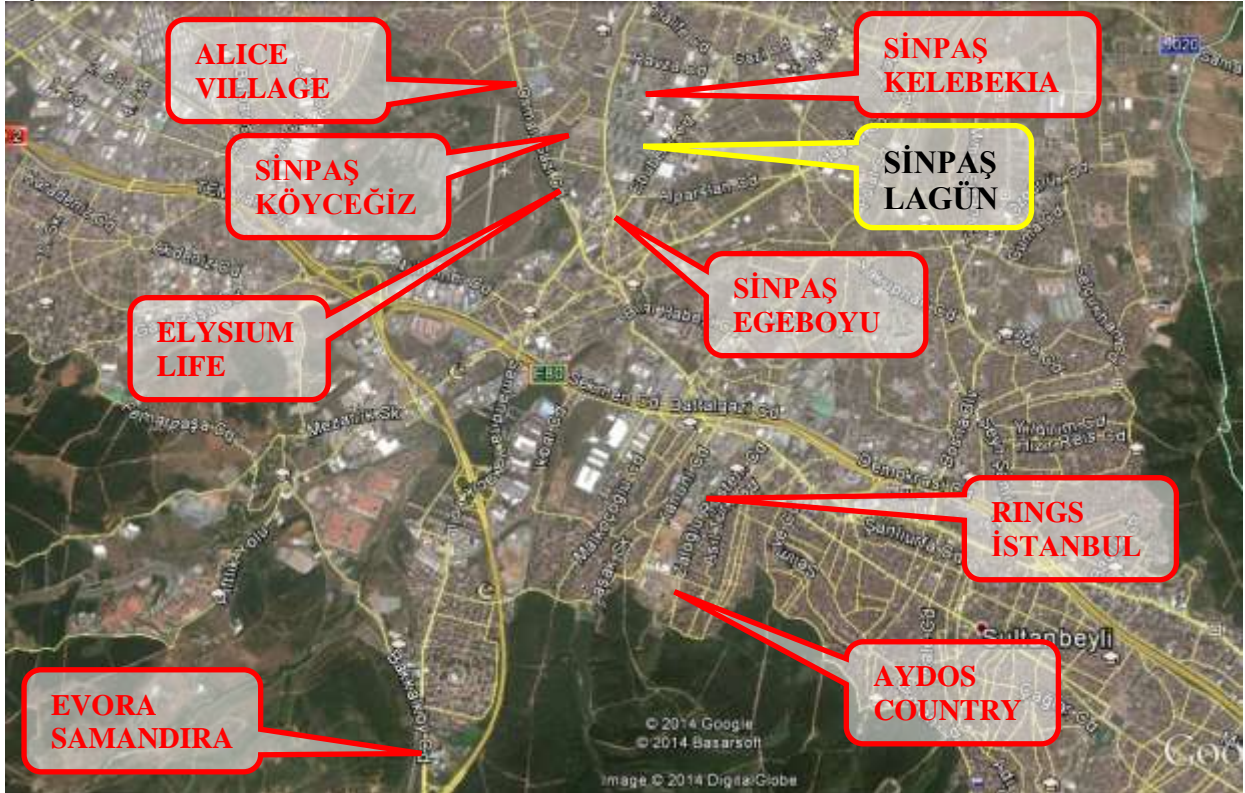
Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi, Sevenler Caddesi, No:6 posta adresinde, Sinpaş Lagün projesinde yer alan A5 – A6 – B1 – B4 bloklar ile D5 blok 1 no'lu bağımsız bölümdür. Taşınmazların konumlu olduğu site, Sevenler Caddesi (Yenidoğan Yolu) ve Ebubekir Caddesi arasında konumlu parsel üzerinde kalmakta olup, ulaşım için TEM Otoyolu Samandıra Kavşağı'ndan ayrılarak, Samandıra istikametine devam edilir. TEM Otoyolu altından geçilerek Ulubatlı Hasan Caddesi'ne girilir.

Yaklaşık 1 km sonra köprülÜ kavşaktan geçilerek döner kavşağa ulaşılır ve Sevenler Caddesi'ne girilir. Sinpaş Lagün ana giriş kapısı yaklaşık 700 m sağ tarafta kalmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Ağaoğlu My Village, Elysium Life, Sinpaş Kelebekia, Aris Villaları, Sinpaş Köyceğiz, Sinpaş Ege Boyu, Fiyaka Evleri, Premium ve Alice Village gibi nitelikli konut ve ofis projeleri yer almaktadır. Taşınmazların kuzey-doğusunda ise Tisan Mekanik, Bolu Çimento A.Ş., Bim Merkez Deposu, Kardeşler Tavuk Çiftliği gibi depolama ve üretim tesisi nitelikli yapılaşmalar yer almaktadır.

Taşınmazlar; Samandıra Askeri Havaalanı'na 700 m, Atatürk Caddesine 1 km, Osmangazi Caddesine 500 metre, Sancaktepe Merkez'e 1,8 km, TEM Otoyolu'na 1,8 km, Sultanbeyli Merkez'e 3,8 km, TEM Bağlantı Yolu'na 2,5 km, E-5 Karayolu'na 9,5 km, Sabiha Gökçen Havaalanı'na 12 km, E-80 Otoyolu bağlantı kavşağına 2,3 km, İstanbul Park Formula 1 Pisti'ne 15 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

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

Uydu Görüntüleri





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

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

3.3. İmar Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve 80059122-622.03/942028-15415 sayılı imar durum yazısına (Ek-3) göre söz konusu parsel, 15.02.2010-25.03.2011 t.t.'li, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Plan Tadilatında TAKS=0,40, KAKS=1,00, Hmax=4 kat (12,50), Ayrık Nizam yapılaşma şartları ile "Konut Alanı" imar lejantında kalmaktadır.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede A1-...-A7 Bloklar için 29.01.2009 tarihli 2009/66 no'lu, B1-...-B6 Bloklar için 29.01.2009 tarihli 2009/66 no'lu, DB1-...-DB31 Bloklar için 29.01.2009 tarihli 2009/66 no'lu onaylı mimari projeleri görülmüştür.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede değerlemesi talep edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki yapı ruhsatları görülmüştür.

Blok	Tarih	Sayı	Ruhsat Veriliş Amacı	Bağ. Böl. Sayısı	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	(-) Kat	(+) Kat	Toplam Kat
D5	29.01.2009	2009/38	Tadilat	120	31317,9	4A	1	2	3
B1	29.01.2009	2009/35	Tadilat	3	1701,03	4A	1	2	3
A5	29.01.2009	2009/34	Tadilat	3	2139,36	4A	1	2	3
A6	29.01.2009	2009/34	Tadilat	3	2139,36	4A	1	2	3
B6	29.01.2009	2009/36	Tadilat	3	1701,03	4A	1	2	3

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

Blok	Tarih	Sayı	Veriliş Amacı	Bağ. Böl. Sayısı	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	(-) Kat	(+) Kat	Toplam Kat
D5	18.03.2009	46	Tadilat	4	1043,93	4A	1	2	3
B1	18.03.2009	2009/25	Tadilat	1	567,01	4A	1	2	3
A5	29.12.2010	348619-5081	Tadilat	3	2139,36	4A	1	2	3
A6	29.12.2010	348619-5081	Tadilat	3	2139,36	4A	1	2	3
B6	29.12.2010	348622-5083	Tadilat	3	1701,03	4A	1	2	3

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönem içerisinde taşınmazların mülkiyet durumunda ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir:

3.5. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

8243 Ada 6 Parsel

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	G22A02B1A-1
İLÇESİ	SANCAKTEPE	ADA	8243
MAHALLESİ	SAMANDIRA	PARSEL	6
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	182.786,02 M ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETİ
NİTELİĞİ	3 KATLI DÜKKAN VE 84 ADET TRİPLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE 67 ADET DUBLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	BODRUM PİYESLİ TRİPLEKS MESKEN		
ARSA PAYI	1356/240000	YEVMIYE NO	877
BLOK NO	A5	CİLT NO	86
KAT NO	ZEMİN	SAHİFE NO	8462
BAĞ. BÖL. NO	1.	TAPU TARİHİ	28.01.2011
MALİKİ / HİSSESİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	BODRUM PİYESLİ TRİPLEKS MESKEN		
ARSA PAYI	1356/240000	YEVMIYE NO	877
BLOK NO	A6	CİLT NO	86
KAT NO	ZEMİN	SAHİFE NO	8463
BAĞ. BÖL. NO	1.	TAPU TARİHİ	28.01.2011
MALİKİ / HİSSESİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	<i>BODRUM PİYESLİ TRİPLEKS MESKEN</i>		
ARSA PAYI	<i>1062/240000</i>	YEVMIYE NO	<i>877</i>
BLOK NO	<i>B1</i>	CİLT NO	<i>86</i>
KAT NO	<i>ZEMİN</i>	SAHİFE NO	<i>8465</i>
BAĞ. BÖL. NO	<i>1.</i>	TAPU TARİHİ	<i>28.01.2011</i>
MALİKİ / HİSSESİ	<i>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</i>		

BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	<i>BODRUM PİYESLİ TRİPLEKS MESKEN</i>		
ARSA PAYI	<i>1062/240000</i>	YEVMIYE NO	<i>877</i>
BLOK NO	<i>B6</i>	CİLT NO	<i>86</i>
KAT NO	<i>ZEMİN</i>	SAHİFE NO	<i>8470</i>
BAĞ. BÖL. NO	<i>1.</i>	TAPU TARİHİ	<i>28.01.2011</i>
MALİKİ / HİSSESİ	<i>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</i>		

BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	<i>BODRUM PİYESLİ DUBLEKS MESKEN</i>		
ARSA PAYI	<i>518/240000</i>	YEVMIYE NO	<i>877</i>
BLOK NO	<i>D5</i>	CİLT NO	<i>86</i>
KAT NO	<i>BODRUM</i>	SAHİFE NO	<i>8501</i>
BAĞ. BÖL. NO	<i>1.</i>	TAPU TARİHİ	<i>28.01.2011</i>
MALİKİ / HİSSESİ	<i>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</i>		

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

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri raporun sonunda ekte sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu 8243 ada 6 parsel üzerinde yer alan, 5 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamış olup aşağıda belirtilen kayıtların mevcut olduğu belirlenmiştir.

Taşınmazların tamamının tapu kayıtlarında müştereken;

Beyanlar Hanesi:

- 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 Mükellefiyetler Hanesi:

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

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamıştır. AYEDAŞ lehine olan 12.02.2009 tarih ve 3408 yevmiye numaralı irtifak hakkı parselin küçük bir kısmını kapsamakta olup trafo geçiş güzergahı için konulmuştur ve bu şerh, parselin tamamını kısıtlayan bir şerh değildir. Beyanlar Hanesi'ndeki ortak alan belirtmeleri ise, değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölümlerin lehine konulmuş ve bu kısımların, parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümlerin bir ilave ortak alanı olduğunu belirtmektedir.

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

Ayrıca, değerlendirilmesi tarihi itibarıyla ana gayrimenkulün cins tashihi "3 KATLI DÜKKAN VE 84 ADET TRİPLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE 67 ADET DUBLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE ARSASI", bağımsız bölümlerin niteliği ise "BODRUM PİYESLİ TRİPLEKS MESKEN" ve "BODRUM PİYESLİ DUBLEKS MESKEN" olup mevcut hali ile de hem ana taşınmazın hem de bağımsız bölümlerin niteliği uyumludur.

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

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

Değerleme tarihi itibarı ile bağımsız bölümlerin konumlu olduğu parsel üzerinde geliştirilen proje tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, ana gayrimenkul cins tashihi yapılarak kat mülkiyetine geçilmiş ve yasal süreç tamamlanmıştır. Projeye ilişkin yapı denetim faaliyetleri; Tatlısu Mahallesi, Şerif Sokak Zirveli Apartmanı, No:5 D:3 Ümraniye / İSTANBUL adresinde kain ETKİN VE SÜREKLİ YAPI DENETİM A.Ş. tarafından yürütülmüştür.

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

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SANCAKTEPE İLÇESİ

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

Sancaktepe İlçesi 18 mahalle ve 1 köyden oluşmaktadır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM Otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

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

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41km²'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2013 verilerine göre 304,406 nüfusa sahiptir.

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

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

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

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

Yapı Ruhsatı, Ocak-Eylül 2014

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde, 182.786,02 m² yüzölçümlü G22A05B1A-1 pafta, 8243 ada, 6 parsel üzerinde konumlanmıştır. Parsel düz bir topografyada yer almakta olup parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Lagün Sitesi, 4 Etap olarak inşa edilmiş olup yaklaşık %90 doluluk oranına sahiptir. Sitenin peyzaj ve çevre düzenlemesi tamamlanmış olup, çimlendirme, ağaçlandırma, botanik düzenlemeler, 19 adet su gölleri ve çevresinde salkım şeklinde blokların konumlu olduğu karo taş kaplama cadde düzenlemeleri mevcuttur. Site çevresi istinat duvarı ile çevrili olup giriş noktalarında güvenlik görevlisi mevcuttur. Sitenin ayrıca yüzme havuzu, hamam, sauna, fitness, kuaför, kafeterya, çocuk kulübü gibi imkanları olan sosyal tesis alanı ve çocuk oyun parkları mevcuttur. Sitede açık otoparklara ilaveten blokların altında yer altına gizlenmiş ortak kapalı otopark alanları ve blokların bahçe alanlarında kendilerine ait müstakil yüzme havuzları mevcuttur.

Ana taşınmaz Anemon, Mimoza, Lotus, İris ve Lilyum olmak üzere 5 tip bloktan oluşmaktadır. 7 Adet tek bağımsız bölümden oluşan Anemon blok, 6 adet tek bağımsız bölümden oluşan Mimoza tipi blok, 14 adet tek bağımsız bölümden oluşan Lotus tipi bloklar müstakil niteliktedir. D, DA ve DB olmak üzere 3 farklı blok olarak tasarlanan İris tipi bloklar 252 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Lilyum tipi bloklar E ve EA olmak üzere 2 tiptedir ve toplam 236 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sosyal tesislerin bulunduğu Zen blokta 6 adet bağımsız bölüm de dikkate alındığında proje toplamda 521 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

ANEMON (A TİPİ) BLOKLAR

Projede toplamda Anemon tipi 7 adet blok bulunmaktadır. Her blok bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup, 1 adet müstakil bağımsız bölüm mevcuttur. Her bir blok brüt; 749 m² toplam alana sahiptir.



MİMOZA (B TİPİ) BLOKLAR

Projede toplam 6 adet MIMOZA tipi blok mevcuttur. Her blok bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup, 1 adet müstakil bağımsız bölüm mevcuttur. Her bir blok yaklaşık 730 m² kapalı alanlıdır.



LOTUS (C TİPİ) BLOKLAR

Projede toplam 14 adet Lotus tipi blok bulunmaktadır. Her blok bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup, 1 adet müstakil bağımsız bölüm mevcuttur. Her bir blok yaklaşık 388 m² kapalı alanlıdır.



İRİS (D TİPİ) BLOKLAR

İris blokları projesinde D blok, DA blok ve DB blok olmak üzere 3 farklı isimle 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 her blok; bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Her blokta bodrum ve zemin katta 2 adet bağımsız bölüm, 1. Normal katta ve çatı katında 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 bölüm alternatifleri bulunmaktadır. D bloklarda toplam 252 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

İRİS



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 blokta 4 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı arası kattan oluşmaktadır. Her blokta bodrum ve zemin katta 2 adet bağımsız bölüm, 1. Normal katta ve çatı katında 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum + zemin katlardaki bölümler 233 m², 1.normal kat çatı arasındaki bölümler 209 m² alanlıdır. E bloklarda toplam 236 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

LİLYUM



ZEN BLOK

Ticaret bloğu olarak tasarlanmıştır. Bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin ortak alanı olarak tapuya şerh edilen blokta yüzme havuzu, hamam, sauna, fitness, kuaför, kafeterya, çocuk kulübü gibi sosyal imkanlar mevcuttur.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemesi talep edilen A5 ve A6 bloklar Anemon tipi, B1 ve B6 bloklar Mimoza tipi ve D5 blok 1 no'lu bağımsız bölüm İris A tipi blokta konumlandırılmıştır. Mimari projesine göre, Anemon tipi bloklar, bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup 6+2 kullanım tipindedir. Projesinde bodrum katta kazan dairesi, depo alanı, çamaşırılık, sığınak alanı ve kat holü gibi ortak alanlar mevcut olup, mevcut durumda bu alanlar kapalı havuz, sauna, hamam bölümleri şeklinde inşa edilmiştir. Zemin katta giriş, antre, yemek bölümü, salon, kat bahçeleri, vestiyer, banyo ve mutfak hacimleri mevcuttur. 1. Normal katta, banyo hacimleri, odalar ve balkon hacimleri mevcut olup toplamda, brüt; 749 m² alana sahiptir. Tarafımıza gösterilen A5 ve A6 bloklar dekorasyonsuz ileri kaba vaziyetindedir. Zeminler şaplı, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalıdır. Banyo ve WC kısımlarında zemin, duvar ve tavanlar kaba betondur. Taşınmazların ana giriş kapıları alüminyum doğrama, pencereleri ahşap desenli PVC olup iç kapıları teslim edilmiş ancak monte edilmemiştir. Bodrum kattaki kapalı yüzme havuzu, bahçe alanındaki açık yüzme havuzu ve bodrum kattaki sauna tamamlanmış vaziyettedir. Elektrik, su, kanalizasyon tesisatı tamamlanmış, elektrik priz ve tuşları monte edilmiştir. Taşınmaz yerden ısıtmalı olup, yerden ısıtma tesisatı tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler bu şekilde teslim edildiğinden tarafımızca inşaat tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir.

B1 ve B6 blok mimoza tipler mimari projesine göre, 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 şeklinde inşa edilmiştir. Zemin katında, giriş, antre, WC, banyo, koridor, mutfak, kat bahçesi, salon ve balkon hacimleri mevcuttur. 1. Normal katta, hol, koridor, kat bahçesi, banyolar ve oda hacimleri mevcut olup toplamda brüt; 730 m² alana sahiptir. Tarafımıza gösterilen B1 blok, mevcut durumda satış ofisi olarak dekore edilmiştir. Ancak olası bir devir durumunda, satış ofisinin, alıcının kendi zevkine göre tekrar dekorasyonunun yapılarak konut haline çevrilmesi (örneğin bodrum kat döşemelerinin sökülmesi ve kapalı yüzme havuzunun işleve sokulması, bay ve bayan WC'lerin banyoya çevrilmesi gibi) gerekeceğinden, tarafımızca mevcut dekorasyon özellikleri dikkate alınmamıştır. B6 blok ise teslim şartı olan dekorasyonsuz ileri kaba vaziyetindedir. Zeminler şaplı, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalıdır. Banyo ve WC kısımlarında zemin, duvar ve tavanlar kaba betondur. Taşınmazların ana giriş kapıları alüminyum doğrama, pencereleri ahşap desenli PVC olup iç kapıları teslim edilmiş ancak monte edilmemiştir. Bodrum kattaki kapalı yüzme havuzu, bahçe alanındaki açık yüzme havuzu ve bodrum kattaki sauna tamamlanmış vaziyettedir. Elektrik, su, kanalizasyon tesisatı tamamlanmış, elektrik priz ve tuşları monte edilmiştir. Taşınmaz yerden ısıtmalı olup, yerden ısıtma tesisatı tamamlanmıştır. Bağımsız bölümler bu şekilde teslim edildiğinden tarafımızca inşaat tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir.

D5 blok 1 no'lu bağımsız bölüm, İris A bahçe dubleks tipi olup mimari projesine göre, bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Mimari projesine göre bodrum katında kazan dairesi, su deposu, çamaşırılık, hol ve garaj girişi hacimleri, zemin katta: salon, 2 oda, 2 balkon, mutfak nişi, banyo ve antre hacimleri mevcut olup, toplamda brüt; 269 m² alana sahiptir. Taşınmaz örnek daire olarak 1.sınıf malzeme ve işçilik kalitesi kullanılarak dekorasyonu tamamlanmış vaziyettedir. Bodrum katında iç hacimler; salon, mutfak, kış bahçesi, teras, WC şeklinde oluşturulmuş, zemin katında iç hacimler; 2 oda, banyo, yatak odası ve ebeveyn banyosu şeklinde dizayn edilmiştir. Bodrum katta zeminler karo seramik, duvarlar saten boyalı, tavan; özel dekorasyonlu aydınlatmalı asma tavanıdır. Mutfak tezgahı rezopal, mutfak dolapları lake kaplamadır. WC zemin ve duvarları seramik, tavanı aydınlatmalı asma tavan olup, rezopal tezgahlı lavabo ve rezervuarlı klozet mevcuttur. Zemin kata geçişi sağlayan iç merdiven basamakları masif ahşap, korkuluğu cam paneldir. Zemin katta odaların zeminleri halı kaplama, duvarlar saten boyalı tavanlar gizli aydınlatmalı ve saten boyalıdır. Açık banyo şeklindeki ebeveyn banyosunda zemin ve duvarlar granit kaplama olup küvet ve cam panelle ayrılmış duş hacmi ve 1 adet kapalı WC bölümünde rezervuarlı klozet mevcuttur. Kat banyosunda ise zemin ve duvarlar seramik, tavanı aydınlatmalı asma tavan olup, rezervuarlı klozet ve ahşap taşıyıcı granit lavabo mevcuttur. Taşınmazın giriş kapısı çelik, iç kapıları masif ahşap, pencereleri ahşap desenli PVC doğramadır. Taşınmazın bahçe terası ve açık yüzme havuzu tamamlanmış durumdadır. Taşınmazın dekorasyonunda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi göz önünde bulundurulduğunda, olası bir devir durumunda tadilat gerektirmeksizin kullanılabileceği tespit edildiğinden, tarafımızca, değerlemede dekorasyon özellikleri göz önünde bulundurulmuştur.

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

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

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazlar Şinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22A05B1A-1 pafta, 8243 ada, 6 parsel sayılı parsel üzerinde yer alan A5 – A6 – B1 – B4 bloklar ile D5 blok 1 no'lu bağımsız bölümdür.

Taşınmazlar; Samandıra Askeri Havaalanı'na 700 m, Atatürk Caddesine 1 km, Osmangazi Caddesine 500 metre, Sancaktepe Merkez'e 1,8 km, TEM Otoyolu'na 1,8 km, Sultanbeyli Merkez'e 3,8 km, TEM Bağlantı Yolu'na 2,5 km, E-5 Karayolu'na 9,5 km, Sabiha Gökçen Havaalanı'na 12 km, E-80 Otoyolu bağlantı kavşağına 2,3 km, İstanbul Park Formula 1 Pisti'ne 15 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım İETT ve dolmuş gibi toplu taşıma araçları ile yahut, TEM Bağlantı Yolu ve TEM Otoyolu güzergahı kullanılarak özel araçlarla mümkündür.

Parsel üzerinde hali hazırda mevcut proje, 4 etaptan oluşmakta olup, tüm etapların inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve ana gayrimenkul cins tashihi yapılarak kat mülkiyetine geçilmiştir. Site yaklaşık %90 doluluk oranına sahiptir.

Taşınmazın niteliği	: Konut
Mevcut İmar Durumu	: Konut
Topografik Yapı	: Düz
Kanalizasyon	: Şebeke
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Doğalgaz	: Şebeke
Telekom Hizmetleri	: Şebeke

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

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

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Değerlemesi yapılan A5, A6, B6 bloklar dekorasyonsuz ileri kaba vaziyetindedir. Bağımsız bölümler bu şekilde teslim edildiğinden tarafımızca inşaat tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir. Değerlemesi yapılan B1 Blok, mevcut durumda satış ofisi olarak dekore edilmiştir. Ancak olası bir devir durumunda, satış ofisinin, alıcının kendi zevkine göre tekrar dekorasyonunun yapılarak konut haline çevrilmesi (örneğin bodrum kat döşemelerinin sökülmesi ve kapalı yüzme havuzunun işleve sokulması, bay ve bayan WC'lerin banyoya çevrilmesi gibi) gerekeceğinden, tarafımızca mevcut dekorasyon özellikleri dikkate alınmamıştır. Değerlemesi yapılan D5 blok İris A bahçe dubleks tipi 1 no'lu bağımsız bölüm ise örnek daire olarak 1.sınıf malzeme ve işçilik kalitesi kullanılarak dekorasyonu tamamlanmış vaziyettedir. Taşınmazın dekorasyonunda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi göz önünde bulundurulduğunda, olası bir devir durumunda tadilat gerektirmeksizin kullanılabilceği tespit edildiğinden, tarafımızca, değerlemede dekorasyon özellikleri göz önünde bulundurulmuştur. Aynı şekilde kira değeri analizinde de; D5 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm, 1.sınıf malzeme ve işçilik ile tamamlanmış dekorasyonlu örnek daire olduğundan birim kira değeri takdirinde bu durum dikkate alınmıştır. Emsal Karşılaştırma Tablosunda şerefîye puanları -5 ile -15 ve +5 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitede satılık ve kiralık aynı tip gayrimenkuller kıyaslandığında gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 25 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,04 olduğu görülmüş ve değerlendirme konusu bağımsız bölümler için Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranı (Ro) = 0,04 alınmıştır.

Değerleme çalışmamız, taşınmazların hiçbir hukuki probleminin olmadığı varsayımına dayalıdır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralmasını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel

olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede yer alan villa tipi müstakil meskenler ve dubleks dairelerin metrekaresine birim değerlerinin; bulunduğu sitenin özelliklerine, konumuna, ulaşım durumuna, iç dekorasyon özelliklerine, büyüklüğüne, müstakil havuzlu olup olmamasına ve yaşına göre değişiklik arz ettiği belirlenmiştir.

Örnek daire olarak dekorasyonu 1.sınıf malzeme ve işçilik ile tamamlanmış İRİS A tipi D5 Blok 1 no’lu bağımsız bölüm için hazırlanan Emsal Karşılaştırma Tablosu aşağıdaki olup şerefiye puanları -5 ile -15 ve +5 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI						
İRİS A TİPİ D5 1	Konu Gayrimenkul	1	2	3	4	5
Satışa esas alanı (m ²)	269,00	256	300	300	270	145
İstenen Fiyat (TL)		980.000	1.540.000	1.450.000	1.300.000	800.000
İstenen Net Birim Fiyat (TL/m ²)		3.828	5.133	4.833	4.815	5.517
Satış İskontosu %		10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşebilir Fiyat (TL/m ²)		3.445	4.620	4.350	4.333	4.966
Konum	Sinpaş Lagün İRİS A Bahçe	Sinpaş Lagün İRİS A Çatı	Sinpaş Lagün İRİS A Bahçe	Sinpaş Lagün İRİS A Bahçe	Ağaoğlu My Village	Elysium Life
<i>Konum İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0	%5
Müstakil Kullanım	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Orta
<i>Müstakil Kullanım İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0	-%10
Kapalı Havuz	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
<i>Kapalı Havuz İçin Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0	%0
Bahçe Terası	Var	Yok	Var	Var	Yok	Var
<i>Bahçe Terası İçin Ayarlama</i>		%10	%0	%0	%10	%0
Dekorasyon	Var	Natamam	Var	Var	Var	Var
<i>Dekorasyon İçin Ayarlama</i>		%15	%0	%0	%0	%0
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	4.552	4.307	4.620	4.350	4.767	4.717
Toplam Değer (TL)	1.224.518					

Diğer bağımsız bölümlere aynı site içinden birebir emsaller bulunmuş ve pazarlık payları ile KDV hariç değerleri göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre bağımsız bölümlerin değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Etap	Stok Kodu	Stok Adı	Kat İrtifakı Blok ve Bağımsız Bölüm No	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)
1	1004035	1Et. İRİS A DBL. 5Gir. 1 Nİ B.B.	D5 BLOK BODRUM KAT 1 NO'LU BB	Bodrum Piyesli Dubleks Mesken	269	4.553	1.225.000
2	1004043	2Et. MİMOZA BBL. 1Gir. 1 Nİ B.B.	B1 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	Bodrum Piyesli Tripleks Mesken	730	2.945	2.150.000
3	1004054	3Et. ANEMON ABL. 1Gir. 1 Nİ B.B.	A5 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	Bodrum Piyesli Tripleks Mesken	749	3.004	2.250.000
3	1004055	3Et. ANEMON ABL. 2Gir. 1 Nİ B.B.	A6 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	Bodrum Piyesli Tripleks Mesken	749	3.004	2.250.000
3	1004056	3Et. MİMOZA BBL. 3Gir. 1 Nİ B.B.	B6 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	Bodrum Piyesli Tripleks Mesken	730	2.945	2.150.000
TOPLAM					3227	3.107	10.025.000

Sonuç olarak taşınmazların toplam değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 10.025.000.- TL takdir edilmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

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

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

4.14 maddesindeki kira değeri analizinde; aynı site içerisinde bulunan kiralık emsal bilgileri dikkate alınarak taşınmazların aylık ve yıllık kira gelirleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. D5 Blok 1 no’lu bağımsız bölüm, 1.sınıf malzeme ve iççilik ile tamamlanmış dekorasyonlu örnek daire olduğundan birim kira değeri takdirinde bu durum dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kira gelirleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Stok Kodu	Kat İrtifakı Blok ve Bağımsız Bölüm No	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Senelik Kira Değeri (TL/yıl)
1004035	D5 BLOK BODRUM KAT 1 NO'LU BB	269	15	4035	48.420
1004043	B1 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	730	10	7300	87.600
1004054	A5 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	749	10	7490	89.880
1004055	A6 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	749	10	7490	89.880
1004056	B6 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	730	10	7300	87.600
	TOPLAM	3.227	10,42	33.615	403.380

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitede satılık ve kiralık aynı tip gayrimenkuller kıyaslandığında gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 24 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,041667 olduğu görülmüş ve değerlendirme konusu bağımsız bölümler için Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranı (Ro) = 0,041667 alınmıştır.

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

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

Stok Kodu	Kat İrtifakı Blok ve Bağımsız Bölüm No	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Senelik Kira Değeri (TL/yıl)	Ro=1/25 yıl	Toplam Değer KDV Hariç (TL)
1004035	D5 BLOK BODRUM KAT 1 NO'LU BB	269	15	4035	48.420	0,04	1.210.000,00
1004043	B1 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	730	10	7300	87.600	0,04	2.190.000,00
1004054	A5 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	749	10	7490	89.880	0,04	2.247.000,00
1004055	A6 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	749	10	7490	89.880	0,04	2.247.000,00
1004056	B6 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	730	10	7300	87.600	0,04	2.190.000,00
	TOPLAM	3.227	10,42	33.615	403.380	0,04	10.084.500,00

olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

Sonuç olarak taşınmazların toplam değeri Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile 10.084.500.-TL takdir edilmiştir.

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

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

LAGÜN KENTSEL 2.EL SATIŞ OFİSİ

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

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

Projede 2.el satışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

İris A 4+1	300 m ² dekorasyonlu bahçe dubleks	1.540.000 TL	(5.133 TL/m ²)
İris A 4+1	300 m ² dekorasyonlu bahçe dubleks	1.450.000 TL	(4.833 TL/m ²)
Lilyum 4+1	210 m ² natamam bahçe dubleks	710.000 TL	(3.381 TL/m ²)
Anemon 6+2	749 m ² natamam müstakil villa	2.450.000 TL	(3.271 TL/m ²)

ELYSIUM LIFE SANCAKTEPE

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

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

AĞAOĞLU MY VİLLAGE

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

270 m ²	5+1	tamamlanmış villa	500.000-USD	(4.307-TL/m ²)
270 m ²	5+1	tamamlanmış villa	600.000-USD	(5.169-TL/m ²)
270 m ²	4+2	tamamlanmış villa	1.300.000-TL	(4.815-TL/m ²)

RINGS İSTANBUL

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

Projede 2.el atışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

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

EVORA PARK SAMANDIRA

Teknik Yapı tarafından 20.000 m² arsa üzerinde geliştirilen Evora Park Projesi kapsamında stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon tiplerinde toplam 432 adet daire mevcuttur. Evora Park Samandıra Konutları'nda yer alan dairelerin alanları 37 m² ile 121 m² arasında değişmektedir. Mevcut durumda satış ofisinde hali hazırda satışta olan dairelerin liste fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

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

Projede 2.el satışlar başlamış olup emsaller aşağıdaki gibidir:

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

SİNPAŞ EGE BOYU SATIŞ OFİSİ

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

B Blok 4.kat	51,08 m ²	1+0 daire Natamam	221.064 TL	(4.328 TL/m ²)
E Blok 4.kat	51,94 m ²	1+0 daire Natamam	222.496 TL	(4.283 TL/m ²)
E Blok 11.kat	52,50 m ²	1+0 daire Natamam	217.405 TL	(4.141 TL/m ²)
F Blok 11.kat	42,18 m ²	1+0 daire Natamam	176.812 TL	(4.192 TL/m ²)
G Blok 10.kat	51,00 m ²	1+0 daire Natamam	207.193 TL	(4.063 TL/m ²)

G Blok 11.kat	51,00 m ²	1+0 daire Natamam	235.227 TL	(4.612 TL/m ²)
G Blok 10.kat	78,07 m ²	1+1 daire Natamam	310.627 TL	(3.979 TL/m ²)
G Blok 11.kat	78,00 m ²	1+1 daire Natamam	319.346 TL	(4.094 TL/m ²)
G Blok 10.kat	78,07 m ²	1+1 daire Dekorasyonlu	349.301 TL	(4.474 TL/m ²)
F Blok 11.kat	117,00 m ²	2+1 daire Natamam	474.713 TL	(4.057 TL/m ²)
G Blok 10.kat	125,11 m ²	2+1 daire Natamam	501.791 TL	(4.011 TL/m ²)
G Blok 11.kat	125,11 m ²	2+1 daire Natamam	498.887 TL	(3.988 TL/m ²)
M Blok 1.kat	154,00 m ²	3+1 daire Natamam	587.885 TL	(3.817 TL/m ²)
A Blok 9.kat	132,00 m ²	3+1 daire Natamam	527.139 TL	(3.993 TL/m ²)
G Blok 1.kat	153,80 m ²	3+1 daire Natamam	605.166 TL	(3.935 TL/m ²)
S Blok Z+1.kat	133,98 m ²	3+1 villa Natamam	678.532 TL	(5.064 TL/m ²)

SİNPAŞ AQUACITY 2010

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

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

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

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

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ PROJESİ

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

1+1 daireler	310.000 TL – 366.000 TL
2+1 daireler (büyük tip)	625.000 TL – 636.000 TL
3+1 daireler	639.000 TL – 869.000 TL
3+1 daireler (büyük tip)	822.000 TL – 1.260.000 TL

4+1 daireler 885.000 TL – 1.000.000 TL

SİNPAŞ AYDOS COUNTRY SATIŞ OFİSİ

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

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

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

REMAX TERMİNAL (0216 526 07 00 – 0533 281 19 86)

Taşınmazların bulunduğu projede iç hacim özellikleri tamamlanmış ve sınırlı sayıda mevcut bulunan, toplam alanı 749 m² olduğu bilinen anemon tipi villanın aylık 8.000-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (10,68-TL/m²/ay)

REALBOX GAYRİMENKUL (0535 327 54 54 – 0216 648 21 63)

Taşınmazlara yakın mevkide bulunan Ağaoğlu My Village projesinde iç hacimleri tamamlanmış ve toplam alanı 270 m² olduğu beyan edilen Bahçe dubleks nitelikli dairenin aylık 3.500-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (12,96-TL/m²/ay)

TURKEY GAYRİMENKUL (0545 634 64 34 – 0216 709 17 75)

Taşınmazların bulunduğu Lagün projesinde iç hacim özellikleri tamamlanmış ve toplam alanı 749 m² olduğu beyan edilen Anemon tipi villanın aylık 8.000-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (10,68-TL/m²/ay)

Projede Lilyum tipi çatı teraslı dubleks nitelikli, iç hacim özellikleri tamamlanmış ve toplam alanı 200 m² olduğu beyan edilen dubleks dairenin aylık 2.650-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (13,25-TL/m²/ay)

CITY HOUSE EMLAK (0541 621 96 22 – 0216 621 96 21)

Taşınmazlara yakın mevkide bulunan Ağaoğlu My Village projesinde konumlu, iç hacim özellikleri yapıtı, toplam alanı 270 m² olduğu beyan edilen dubleks nitelikli meskenin aylık 3.750-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (13,88- TL/m²/ay)

ZENPA GRUP (0532 745 31 55 – 0216 266 63 41)

Taşınmazların bulunduğu Lagün projesinde iç hacim özellikleri tamamlanmış toplam alanı 260 m² olduğu beyan edilen, Iris tipi çatı teraslı meskenin aylık 2.950-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (11,35- TL/m²/ay)

Aynı projede iç hacim özellikleri tamamlanmış ankastre ürünleri mevcut ve toplam alanı 230 m² olduğu beyan edilen Lilyum tipi Teraslı meskenin aylık 2.700-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (11,74- TL/m²/ay)

Aynı site içerisinde ancak iç dekorasyonu tamamlanarak kiraya arz edilmiş emsal bilgileri dikkate alınarak taşınmazların aylık ve yıllık kira gelirleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. D5 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm, 1.sınıf malzeme ve iççilik ile tamamlanmış dekorasyonlu örnek daire olduğundan birim kira değeri takdirinde bu durum dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kira gelirleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Stok Kodu	Kat İrtifakı Blok ve Bağımsız Bölüm No	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Senelik Kira Değeri (TL/yıl)
1004035	D5 BLOK BODRUM KAT 1 NO'LU BB	269	15	4035	48.420
1004043	B1 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	730	10	7300	87.600
1004054	A5 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	749	10	7490	89.880
1004055	A6 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	749	10	7490	89.880
1004056	B6 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	730	10	7300	87.600
	TOPLAM	3.227	10,42	33.615	403.380

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazların sigortaya esas değerleri belirlenirken birim m² değeri, 2014 yılı için açıklanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinde 4-A yapı sınıfında olan taşınmazlar için belirlenmiş 700.-TL/m² alınmıştır. Buna göre taşınmazların sigortaya esas değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

Blok	Kat	B.B. No	Bina Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Alan (m ²)	Sigorta Esas Değeri (TL)
A5	Zemin	1	700	749	524.300
A6	Zemin	1	700	749	524.300
B1	Zemin	1	700	730	511.000
B4	Zemin	1	700	730	511.000
D5	Bodrum	1	700	269	188.300
	TOPLAM				2.258.900

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 14.11.2014 tarihli takbis kayıtlarına göre değerlendirme konusu 8243 ada 6 parsel üzerinde yer alan, A5 blok 1 nolu, A6 blok 1 nolu, B1 blok 1 nolu, B6 blok 1 nolu ve D5 blok 1 nolu bağımsız bölümlerinin tamamının tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamış olup, aşağıdaki kayıtlar tespit edilmiştir;

Beyanlar Hanesi:

- 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 Mükellefiyetler Hanesi:

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

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamıştır. AYEDAŞ lehine olan 12.02.2009 tarih ve 3408 yevmiye numaralı irtifak hakkı parselin küçük bir kısmını kapsamakta olup trafo geçiş güzergahı için konulmuştur ve bu şerh, parselin tamamını kısıtlayan bir şerh değildir. Beyanlar Hanesi'ndeki ortak alan belirtmeleri ise, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin lehine konulmuş ve bu kısımların, parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümlerin bir ilave ortak alanı olduğunu belirtmektedir.

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

Ayrıca, değerlendirme tarihi itibarıyla ana gayrimenkulün cins tashihi “3 KATLI DÜKKAN VE 84 ADET TRİPLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE 67 ADET DUBLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE ARSASI”, bağımsız bölümlerin niteliği ise “BODRUM PİYESLİ TRİPLEKS MESKEN” ve “BODRUM PİYESLİ DUBLEKS MESKEN” olup mevcut hali ile de hem ana taşınmazın hem de bağımsız bölümlerin niteliği uyumludur.

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

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

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazların İstanbul'un, gelişmekte olan ve site tarzı nitelikli konut projelerinin konumlu olduğu bir bölgede konumlu olması, mer'i imar durumuna uygun olarak iskan belgesinin alınıp kat mülkiyetine geçişi yapılarak yasal sürecini tamamlamış olması göz önüne alındığında konut fonksiyonlu kullanımının en etkin ve en verimli kullanım seçeneği olabileceği kanısındayız.

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Etap	Stok Kodu	Stok Adı	Kat İrtifakı Blok ve Bağımsız Bölüm No	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)
1	1004035	1Et. İRİS A DBL. 5Gir. 1 Nİ B.B.	D5 BLOK BODRUM KAT 1 NO'LU BB	Bodrum Piyaseli Dubleks Mesken	269	4.553	1.225.000
2	1004043	2Et. MİMOZA BBL. 1Gir. 1 Nİ B.B.	B1 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	Bodrum Piyaseli Tripleks Mesken	730	2.945	2.150.000
3	1004054	3Et. ANEMON ABL. 1Gir. 1 Nİ B.B.	A5 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	Bodrum Piyaseli Tripleks Mesken	749	3.004	2.250.000
3	1004055	3Et. ANEMON ABL. 2Gir. 1 Nİ B.B.	A6 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	Bodrum Piyaseli Tripleks Mesken	749	3.004	2.250.000
3	1004056	3Et. MİMOZA BBL. 3Gir. 1 Nİ B.B.	B6 BLOK ZEMİN KAT 1 NO'LU BB	Bodrum Piyaseli Tripleks Mesken	730	2.945	2.150.000
T O P L A M					3227	3.107	10.025.000

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Ada/Parsel	Değerleme Yöntemi	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
8243 / 6	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	4.310.160	10.025.000
8243 / 6	Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	4.335.741	10.084.500
Uyumlaştırılmış Değer		4.310.160	10.025.000

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

Sancaktepe İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat kaydına rastlanmamıştır. AYEDAŞ lehine olan

12.02.2009 tarih ve 3408 yevmiye numaralı irtifak hakkı parselin küçük bir kısmını kapsamakta olup trafo geçiş güzergahı için konulmuştur ve bu şerh, parselin tamamını kısıtlayan bir şerh değildir. Beyanlar Hanesi'ndeki ortak alan belirtmeleri ise, değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin lehine konulmuş ve bu kısımların, parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümlerin bir ilave ortak alanı olduğunu belirtmektedir.

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

Ayrıca, değerlendirme tarihi itibarıyla ana gayrimenkulün cins tashihi “3 KATLI DÜKKAN VE 84 ADET TRİPLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE 67 ADET DUBLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE ARSASI”, bağımsız bölümlerin niteliği ise “BODRUM PİYESLİ TRİPLEKS MESKEN” ve “BODRUM PİYESLİ DUBLEKS MESKEN” olup mevcut hali ile de hem ana taşınmazın hem de bağımsız bölümlerin niteliği uyumludur.

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

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

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların tapu kayıtlarında satışlarına veya teminat altına alınmalarına engel teşkil edecek herhangi bir kayıt yer almamaktadır. Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda “SATILABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir. Taşınmazın değeri “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılarak belirlenmiş, her iki yöntemle bulunan sonuçların birbirini desteklediği görülmüş ve uyumlaştırma yapılarak nihai değeri takdir edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla ana gayrimenkulün cins tashihi “3 KATLI DÜKKAN VE 84 ADET TRİPLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE 67 ADET DUBLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE ARSASI”, bağımsız bölümlerin niteliği ise “BODRUM PİYESLİ TRİPLEKS MESKEN” ve “BODRUM PİYESLİ DUBLEKS MESKEN” olup mevcut hali ile de hem ana taşınmazın hem de bağımsız bölümlerin niteliği uyumludur.

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

Sinpaş GYO A.Ş.’nin 01.12.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8243 ada, 6 parsel sayılı, 182.786,02 m² yüzölçümlü, “3 KATLI DÜKKAN VE 84 ADET TRİPLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE 67 ADET DUBLEKS (3 KATLI) BİNALAR VE ARSASI” nitelikli ana gayrimenkulde yer alan 5 adet bağımsız bölümün 29.12.2014 tarihi itibari ile toplam değerinin;

KDV HARİC

10.025.000.-TL Onmilyonyirmibeşbin TL
4.310.160.-USD Dörtmilyonüçyüzonbinyüzaltmış USD
3.536.405.-EURO Üçmilyonbeşyüzotuzaltıbindörtüüzbeş EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 26.12.2014 satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,3259.-TL, 1.-Euro: 2,8348.-TL olarak alınmıştır.)

Görkem ERKAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401087



Engin AKKOÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400244



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