

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 4/1 PAFTA 1958 PARSEL ÜZERİNDEKİ
SİNPAŞ AQUA CİTY 2010 BÜNYESİNDEKİ
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	SNP-2010069
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	9 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	EMEK MAHALLESİ ORDU CADDESİ SİNPAŞ GYO SİNPAŞ AQUACITY 2010 NO:1 SANCAKTEPE - İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

5 - Değerleme Yöntemleri

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - Değer Listesi (kopya)
- Ek 4 - İpoteklere İlişkin Yazı (kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - Tapu Suretleri (kopya)
- Ek 7 - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 9 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 9 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2010069 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Metin EVLEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1211005	SNP-1312005	SNP-1608001
Rapor Tarihi	26.12.2012	26.12.2013	29.12.2016
Rapor Konusu	157 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SİMPAŞ GYO A.Ş.YE AİT SÖZLEŞMESİNİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	65 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SİMPAŞ GYO A.Ş.YE AİT SÖZLEŞMESİNİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SİMPAŞ GYO A.Ş.YE AİT SÖZLEŞMESİNİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT	Onur BÜYÜK Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	47.067.000	24.368.000	16.013.500

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SARIGAZI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 4/1
Ada No :
Parsel No : 1958
Alanı : 55.969,36 m²

Vasfı : 1 ADET 1 KATLI DÜKKAN, 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI, 1 ADET 4 KATLI KAFETERYA, 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI

Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ										
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		TAPU TARİHİ	YEVİMİYE	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ
TİCARET-A	1	1.B+Zemin	DÜKKAN	2156	/ 5596936	29.04.2011	4114	183	18082	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET-B	2	1.B+Zemin	DÜKKAN	7500	/ 5596936	29.04.2011	4114	183	18083	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET-C	3	1.B+Zemin	DÜKKAN	5400	/ 5596936	29.04.2011	4114	183	18084	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET-D	4	1.B+Zemin	DÜKKAN	4000	/ 5596936	29.04.2011	4114	183	18085	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET-H	8	1.B+Zemin	DÜKKAN	12000	/ 5596936	29.04.2011	4114	183	18089	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET-K	11	1.B+Zemin	DÜKKAN	13200	/ 5596936	29.04.2011	4114	183	18092	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET-L	12	1.B+Zemin	DÜKKAN	7400	/ 5596936	29.04.2011	4114	183	18093	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET-M	13	1.B+Zemin	DÜKKAN	11500	/ 5596936	29.04.2011	4114	183	18094	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
TİCARET-N	14	1.B+Zemin	DÜKKAN	37525	/ 5596936	29.04.2011	4114	183	18095	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

2.2 - Takyidat Bilgileri

"Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 10.11.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

* Yönetim Planı: 15/04/2011 (29/04/2011-4114)

* KM'ne çevrilmiştir. (05/03/2013-3731)

Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Rehinler

** 02.08.2019 tarih ve 19428 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine % 38 değişken faizli, 30.000.000 TL 1. derece ipotek şerhi bulunmaktadır. (Bu ipotek değerlendirme konusu tüm bağımsız bölümler için müşterektir.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Şerh:

** 1.296.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (18.07.2013 - 12836) (Bu şerh ticaret bloğu N-14 no'lu bağımsız bölüm içindir.)

** 1.296.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (18.07.2013 - 12836) (Bu şerh ticaret bloğu M-13 no'lu bağımsız bölüm içindir.)

** 1.296.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (18.07.2013 - 12836) (Bu şerh ticaret bloğu L-12 no'lu bağımsız bölüm içindir.)

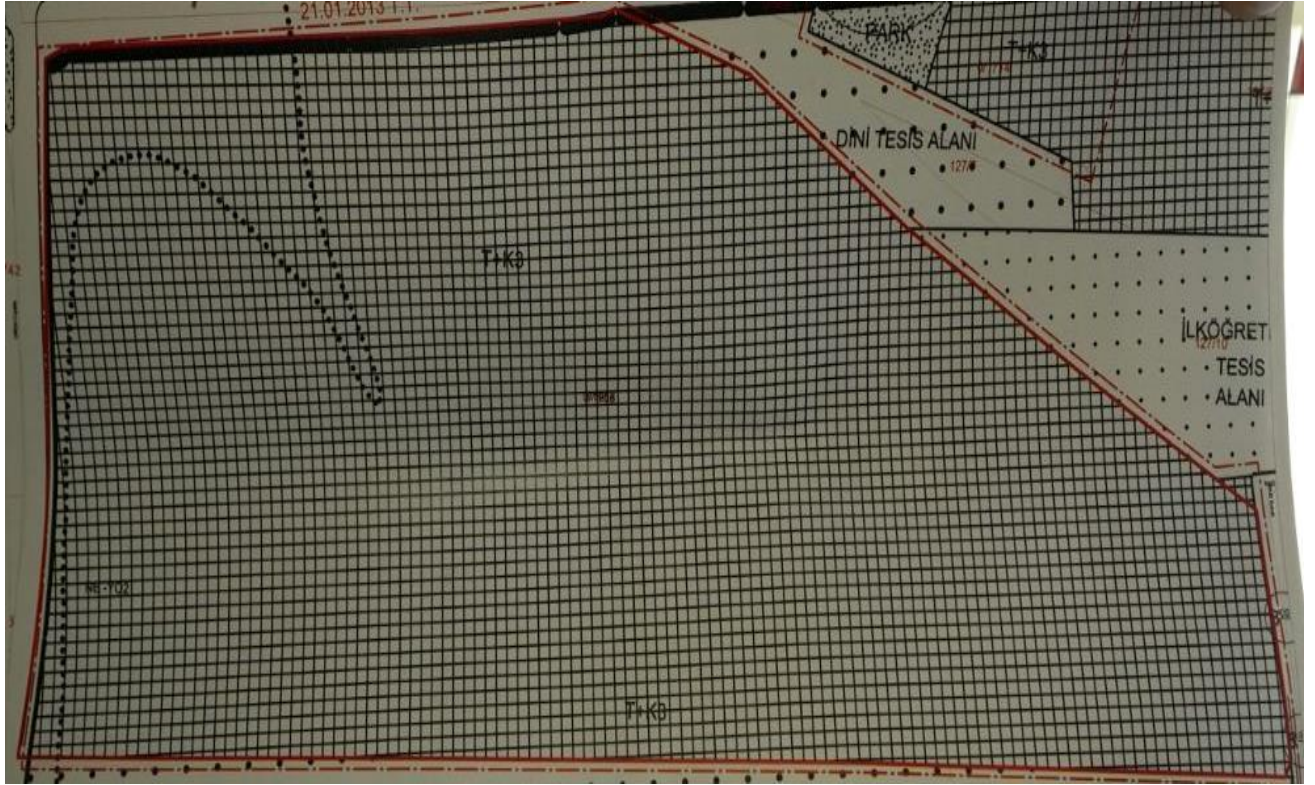
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında son üç yılda mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

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 imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu 4/1 pafta, 1958 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen T+K3 lejantı ile TAKS 0.50, KAKS: 1.5, "Konut + Ticaret Alanı" lejantı içerisinde, kısmen yol olarak planlanmış alanda kalmakta olduğu belirtilmiştir.



PLAN NOTLARI

- * 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Eğitim Ve Sağlık ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz
- * Çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son katlardaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, min 10 m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3 m den az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.
- * Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespiti çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- * Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.
- * Ticaret Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir.
- * Ticaret+Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal 0,25'i geçmeyecektir.
- * Ayrıca bu alanlarda kütüphane, nikah salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- * Parsel büyüklüğü 5000 m² den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- * Bu Plan sınırları dâhilinde imar hakkı transferi yapılabilir.
- * İmar Hakkı Transferi: Konut, Ticaret + Konut ve Ticaret fonksiyonlarında kalan bir diğer parsel/parcellerde transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dâhilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında bu bölge için ön görülen yoğunluk değeri arttırılmaz.
- * Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parcellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.
- * Bu plan notunda belirtilen hüküm üzerinde Sancaktepe Belediyesi Meclis kararlarında emsal transferleri gerçekleştirilmiştir.
- * Sancaktepe Belediye Meclisinin 07.09.2010 tarih 496 sayılı Kararında "Samandıra 6843 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, Yenidoğan 12 ada 13,14 parseller ve Samandıra 6588 ada 3,4,5,6,12,13,14,15 parsellerin 1/1000 ölçeli Sancaktepe Uygulama İmar Plan Notlarının 40.maddesi gereği Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, 4/1 pafta 1958 parselde transfer yapılması ve ayrıca Samandıra 6483 ada 1,2,3,4,5,6,7 parsellerin tevhidini ile tamamı 4207,94 m² olan taşınmazın dini tesis olarak Yenidoğan 12 ada 13,14 parsellerin tamamı 8976,36 m² olan taşınmazın park alanları olarak plan değişikliklerinin yapılması uygun bulunmuştur.
- * Sancaktepe Belediye Meclisinin 08.10.2010 tarih ve 512 sayılı kararında Samandıra mevki 6258 ada 26 parselin 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Plan Notlarının 40.maddesi gereği Sancaktepe Belediyesi lehine şartlı bağış işleminin kabulü, emsale konu parselin toplamda 17.999.85 m² lik emsal değerinin Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi 4/1 pafta 1958 parselde transferi yapılması ve 6258 ada 26 parsel tamamı 10,909m² olan taşınmazın park alanı olarak plan değişikliklerinin yapılması uygun bulunmuştur.

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlara ait 11.11.2010 tarihli avan proje onaylanmış ve proje kapsamında yer alan bazı bloklar için 17.06.2010 tarihli Yapı Ruhsatları düzenlenmiş daha sonra 15.02.2011 tarihli mimari proje kapsamında 15.02.2011 tarihli tadilat ruhsatları ve son olarak 28.04.2012 tarihli tadilat ruhsatları onaylanmıştır. 22.02.2013 Tarihli iskan belgeleri onaylanmıştır. Ruhsat/iskan bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PROJEDEKİ RUMUZU	GEÇERLİ BLOK ADI	ESKİ BLOK ADI	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT SAYISI	TADİLİ RUHSAT TARİHİ	TADİLİ RUHSAT SAYISI	İSKAN TARİHİ	İSKAN SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM ALANI
LİKYA	A	A3	15.02.2011	363471-865	28.04.2011	396430-2743	22.02.2013	647727-2153	34	5138,52
LİKYA	B	A2	15.02.2011	363470-864	28.04.2011	396433-2744	22.02.2013	647728-2154	34	5.138,52
LİKYA	C	A1	15.02.2011	363433-851	28.04.2011	396444-2746	22.02.2013	647729-2155	34	5.138,52
LİKYA	D	B2	15.02.2011	353474-866	28.04.2011	396446-2747	22.02.2013	647730-2156	44	4.663,17
LİKYA	E	B1	15.02.2011	363485-855	28.04.2011	396435-2745	22.02.2013	647731-2157	44	4.663,17
FRİGYA	F	C1-3	17.06.2010	300888-2151	15.02.2011	363485-869	22.02.2013	647732-2158	44	4742,52
FRİGYA	G	C1-2	17.06.2010	300889-2152	15.02.2011	363481-868	22.02.2013	647733-2159	44	4428,99
FRİGYA	H	C1-1	17.06.2010	300890-2153	15.02.2011	363478-867	22.02.2013	647734-2160	44	4742,52
FRİGYA	I	C2-3	17.06.2010	300891-2154	15.02.2011	363494-873	22.02.2013	647736-2161	44	4742,52
FRİGYA	J	C2-2	17.06.2010	300892-2155	15.02.2011	363492-872	22.02.2013	647739-2163	44	4428,99
FRİGYA	K	C2-1	17.06.2010	300893-2156	15.02.2011	363489-871	22.02.2013	647740-2164	44	4742,52
FRİGYA	L*	D1-2	15.02.2011	363497-875			22.02.2013	647741-2165	44	4.428,99
FRİGYA	M*	D1-1	15.02.2011	363496-874			22.02.2013	647743-2166	44	4.428,99
FRİGYA	N*	D2-2	15.02.2011	363500-877			22.02.2013	647744-2167	44	4.428,99
FRİGYA	O*	D2-1	15.02.2011	363499-876			22.02.2013	647745-2168	44	4.428,99
KARYA	P*	E1	15.02.2011	363505-880			22.02.2013	647747-2169	55	5.767,73
FRİGYA	R*	D3-2	15.02.2011	363504-879			22.02.2013	647749-2170	44	4.428,99
FRİGYA	S*	D3-1	15.02.2011	363502-878			22.02.2013	647750-2171	44	4.428,99
KARYA	T	E2	15.02.2011	363452-858	28.04.2011	396426-2742	22.02.2013	647751-2172	55	5.767,73
FRİGYA	U	F1-2	15.02.2011	363453-859	28.04.2011	396411-2738	22.02.2013	647753-2173	34	4.521,91
FRİGYA	V	F1-1	15.02.2011	363455-860	28.04.2011	396420-2740	22.02.2013	647757-2147	34	4.521,91
KARYA	Y	E3	15.02.2011	363463-861	28.04.2011	396415-2739	22.02.2013	647759-2175	55	5.767,73
FRİGYA	Z	F2-2	15.02.2011	363466-862	28.04.2011	396406-2736	22.02.2013	647762-2176	34	4.521,91
FRİGYA	AA	F2-1	15.02.2011	363468-863	28.04.2011	396407-2737	22.02.2013	647763-2177	34	4.521,91
FRİGYA	AB	G3	15.02.2011	363449-856	28.04.2011	396396-2731	22.02.2013	647776-2179	33	4.456,87
FRİGYA	AC	G2	15.02.2011	363450-857	28.04.2011	396399-2732	22.02.2013	647767-2180	33	4.156,06
FRİGYA	AD	G1	15.02.2011	363439-854	28.04.2011	396403-2734	22.02.2013	647771-2181	33	4.456,87
SOSYAL TESİS	AE	S. Tesis	15.02.2011	363434-852	28.04.2011	396392-2730	22.02.2013	647774-2182		1.415,58
OTOPARK	AF	Otopark 2	15.02.2011	363430-850	28.04.2011	396382-2727	22.02.2013	647775-2183		40784,47
OTOPARK	AG	Otopark 1	17.06.2010	300886-2149	15.02.2011	363488-870	22.02.2013	647775-2184		29126,48
TİCARET	TİCARET		15.02.2011	363488-849	28.04.2011	396386-2729	22.02.2013	647779-2185	14	2.930,61
* İşaretli blokların tadilat ruhsatı bulunmamaktadır.										

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Taşınmazlara ait dosyasında görülen 16.08.2012 tarihli seviye tesbit tutanağında inşaat seviyesi % 100 olarak belirtilmiştir.

Aşağıda belirtilen bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış durumdadır. Bu belgeler Sinpaş GYO A.Ş.'den elde edilmiş olup bilgiler Sancaktepe Belediyesi'nde teyit edilmiştir. Tüm iskan belgeleri 22.02.2013 tarihli dir. A3 blok için 647727-2153 numaralı, A2 blok için 647728-2154 numaralı, A1 blok için 648729-2155 numaralı, B2 blok için 647730-2156 numaralı, B1 blok için 647731-2157 numaralı, C1-3 blok için 647732-2158 numaralı, C1-2 blok için 647733-2159 numaralı, C1-1 blok için 647734-2160 numaralı, D3-1 blok için 647750-2171 numaralı, D3-2 blok için 647749-2170 numaralı, E1 blok için 647747-2169 numaralı,

G1 blok için 647771-2181 numaralı, G2 blok için 647767-2180 numaralı, G3 blok için 647776-2179 numaralı, F2-1 blok için 647763-2177 numaralı, F2-2 blok için 647762-2176 numaralı, E3 blok için 647759-2175 numaralı, F1-1 blok için 647757-2147 numaralı, F1-2 blok için 647753-2173 numaralı, E2 blok için 647751-2172 numaralı,

D2-1 blok için 647745-2168 numaralı, D2-2 blok için 647744-2167 numaralı, D1-1 blok için 647743-2166 numaralı, D1-2 blok için 647741-2165 numaralı, C2-1 blok için 647740-2164 numaralı, C2-2 blok için 647739-2163 numaralı, C2-3 blok için 647736-2161 numaralı, sosyal tesis için 647774-2182 numaralı, otopark 2 için 647775-2183 numaralı, otopark 1 için 647778-2184 numaralı, ticaret bloğu için ise 647779-2185 numaralı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. İskan belgeleri üst kısımdaki tabloda tarih ve numaraları ile belirtilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Atatürk Mah. Bilgi Sok. No:14 Kat:3 adresinde faaliyet gösteren, Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projeye ait 18.06.2012 tarihli enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır. Enerji performans grubu B dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, Ordu Caddesi üzerinde yer alan 55.969,36 m² alana sahip 1 pafta 1958 parselde inşa edilmiş olan Sinpaş Aquacity 2010 projesi kapsamında yer alan 9 adet bağımsız bölümdür. Bu bağımsız bölümlerin tamamı ticari niteliklidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu parsel, Sancaktepe Sarıgazi Emek Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım Atatürk Caddesi (Baraj Yolu) ve Ordu Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, sanayi merkezleri ve apartman ve gecekondü tipinde konut yerleşim birimleri yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Sarı Belde Sitesi, Merit Life, Simple City, Akasya Evleri, Ağaoğlu Eltes Güneşi, İdealist Kenttir. Siteler haricinde orta gelir grubuna hitap eden bölgede site yerleşim birimlerinde ağırlıklı olarak orta üst ve üst gelir grubu ikamet etmektedir.

Bölge, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Site Şile Otoyoluna yaklaşık 3-3.5 km.; TEM otoyoluna yaklaşık 5.5-6 km. mesafede yer almaktadır.

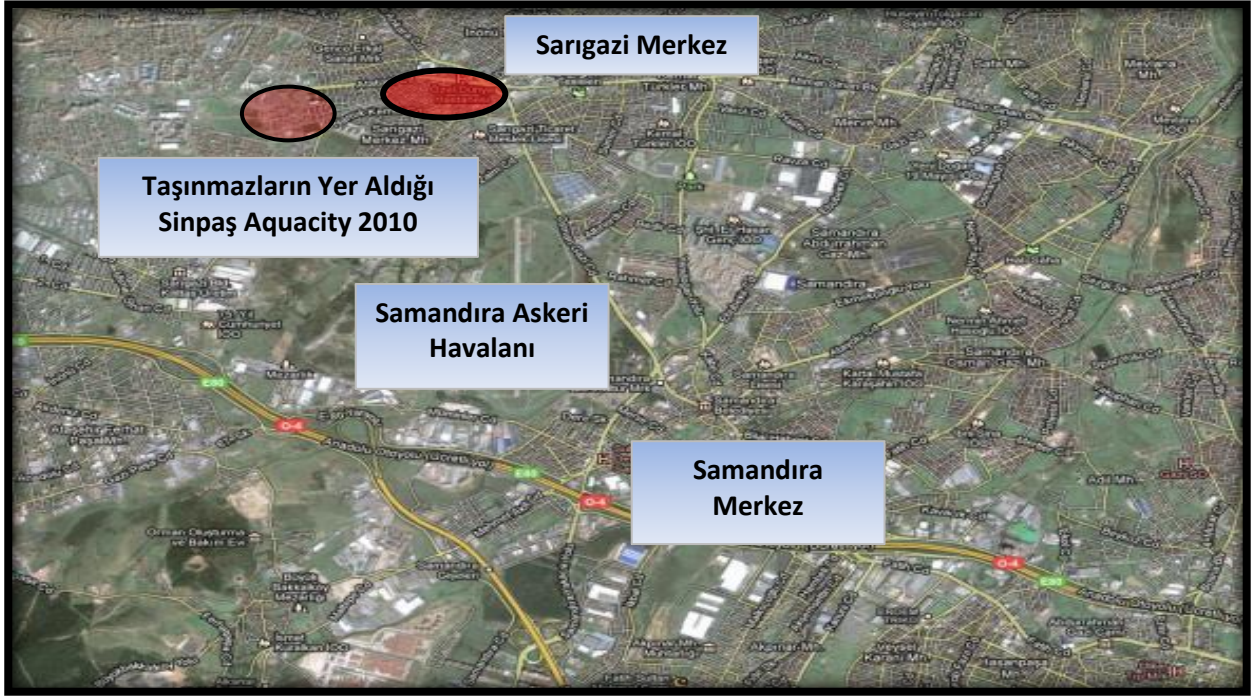
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu projeye Dudullu ve Sancaktepe merkezinden Atatürk Caddesi(Baraj Yolu) ve Ordu Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Sancaktepe Belediyesi ve DAP Yapı Projesi ile Dudullu Organize Sanayi Bölgesi ve İMES Sanayi Bölgesi nirengi noktası olarak gösterilebilir.

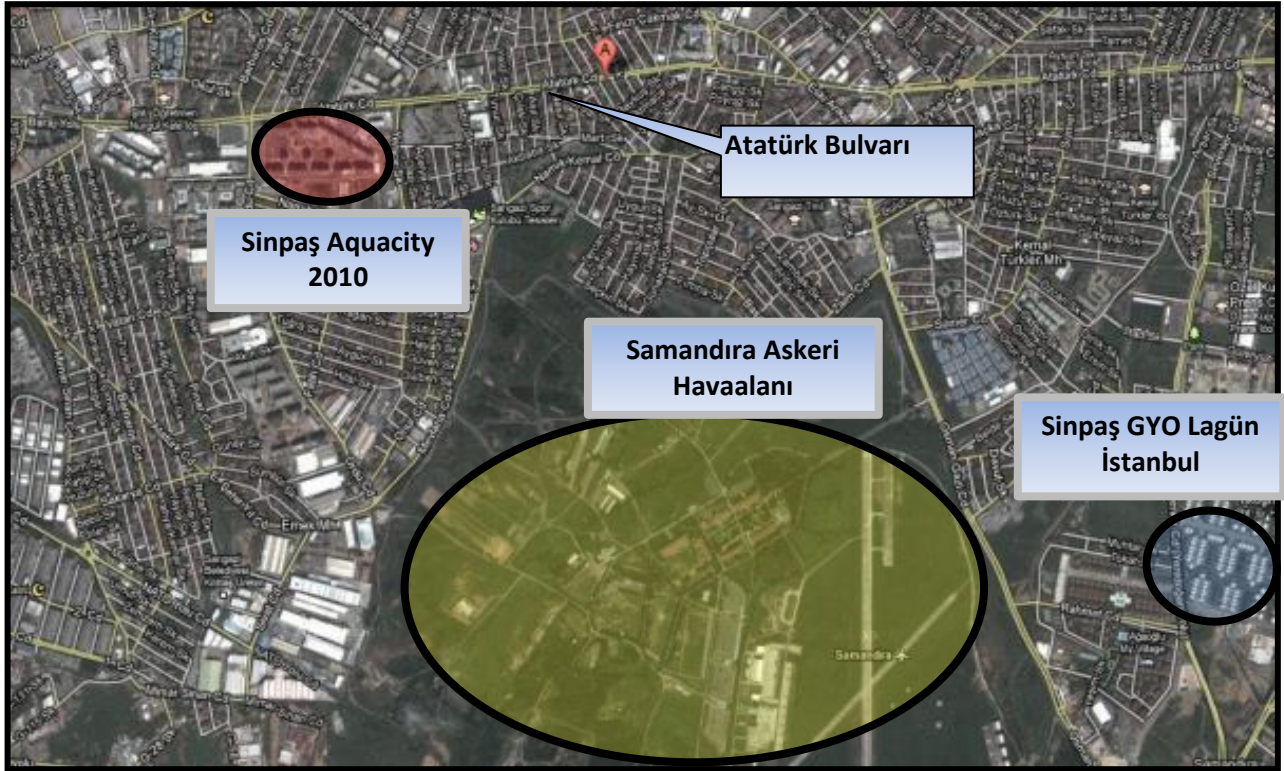
SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM



PROJENİN MEVKİİ



PROJENİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş Aquacity 2010 projesi toplamda 55.969,36 m² alan üzerinde 3 etap da 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 Likya, Frigya ve Karya olmak üzere 3 farklı seçenek olarak tasarlanmıştır. Site bünyesinde toplamda 31 adet blok bulunmaktadır. (2 adet otopark bloğu yer altında yer almaktadır.) 27 Adet Konut bloğu, 1 adet ticaret bloğu, 1 adet sosyal tesis bloğu ve 2 adet otopark bloğu yer almaktadır. Projede 14 adet ticari 1.118 adet konut olmak üzere toplamda 1.132 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin orta bölümünde 8.345 m² alanlı yapay gölet bulunmaktadır.

LİKYA BLOKLAR



Proje bünyesinde yer alan A - B - C - D - E Bloklar Likya tipi bloklardır. Toplam 5 adet Likya tipi blok bulunmaktadır. A- B- C Bloklarda 34'er adet, D ve E Bloklarda 44'er adet bağımsız bölüm yer almakta olup her blok 2 bodrum + zemin + 10 normal kat- çatı arası kattan oluşmaktadır.

FRİGYA BLOKLAR



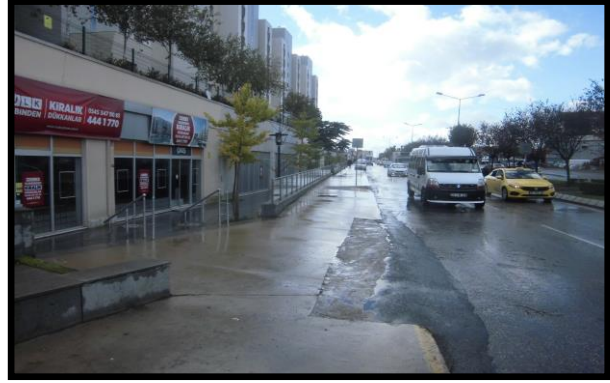
Proje bünyesinde yer alan F- G- H- I- J- K- L- M- N- O- R- S- U- V- Z- AA- AB- AC- AD Bloklar Frigya tipi bloklardır. Toplam 19 adet Frigya tipi blok bulunmaktadır. F- G- H- I- J- K- L- M- N- O- R- S Bloklarda 44'er adet, U- V- Z- AA Bloklarda 34'er adet AB- AC- AD Bloklarda 33'er adet bağımsız bölüm yer almakta olup her blok 2 bodrum + zemin + 10 normal kat- çatı arası kattan oluşmaktadır.

KARYA BLOKLAR



Proje bünyesinde yer alan P- T- Y Bloklar Karya tipi bloklardır. Toplam 3 adet Karya tipi blok bulunmaktadır. Herbir blok da 55 adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir blok 2 bodrum + zemin + 10 normal kat- çatı arası kattan oluşmaktadır.

TİCARİ BLOK



Parselin Atatürk Caddesi cephesinde bulunan tek kattan oluşan blok ticaret bloğu olarak adlandırılmıştır. Bu blokta toplam 14 adet ticari birim yer almakta olup mimari projelerinde 1. bodrum kat -zemin kat olarak tanımlanmışlardır.

SOSYAL TESİS AE BLOK (MİSYA KLUP)



Sosyal tesis parselin orta kısımda, Likya Blokların ön cephesinde yapay gölet kıyısında yer almaktadır. 2 bodrum, zemin + 1 normal kat olarak tanımlıdır. 2. Bodrum katında bahçe sulama deposu, bahçe sulama mekanik alanı, açık ve kapalı havuz denge deposu, Kapalı havuz mekanik alanı, sarnıç ve sarnıç mekanik alanı bölümleri; 1. Bodrum katta tesisat odası-depo, duşlar, soyunma odaları, sauna; zemin katında kapalı havuz, giriş, lobi, Cafe, WC bölümleri, 1. Normal katta fitness salonu ve idari ofisler tanımlanmıştır. Ortak alan mahiyetinde olup bağımsız bölüm numarası tanımlanmamıştır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Hali hazırda ticari birimlerde kuaför etkin olarak çalışmaktadır. Diğer ticari birimler boş durumdadır. Market olarak kullanılan bağımsız bölümler boşaltılmış olup hali hazırda boş durumdadır. Boş olan gayrimenkullerde dekorasyon, zemin ve duvar boya ve diğer imalatları kiracı firmanın inisiyatifi doğrultusunda dekore edilmektedir. 1,2,3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler içerden birleştirilmiş durumda olup projesine uygun hale getirilebilir durumdadır. Hali hazırda bu bağımsız bölümler de boş durumdadır. Taşınmazlar için acil bir bakım veya tadilat ihtiyacı bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

3.4.3 - Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2019 verilerine göre 436.733 nüfusa sahiptir. İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini artırmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımada göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- * Ticari ünitelerin çoğu boş durumdadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Sinpaş Aquacity 2010 bünyesindeki 9 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır. (Değerleme Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır.)

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık ve Kiralık Ticari Emsaller

1 Deniz Gayrimenkul

Tel 0532 052 20 24

Emsal taşınmaz Ordu Caddesi üzerinde daha iç kısımda yer almaktadır. 400 m² zemin kat, 60 m² bodrum kat depo kullanımı olmak üzere toplam 460 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 9.460 TL bedelle kurumsal kiracısı bulunduğu beyan edilmiştir. Konum olarak dezavantajlı olduğu düşünülmektedir. Kurumsal kiracısı avantajı bulunmaktadır.

SATILIK	460	.-M ²	1.990.000	.-TL	4.326	.-TL/M ²
KİRALIK	460	.-M ²	9.460	.-TL	21	.-TL/M ²

2 Ev Gayrimenkul

Tel 0534 887 84 54

Ordu Caddesi üzerinde aynı lokasyonda yer alan dükkan satılık durumdadır. 150 m² zemin kat, 90 m² bodrum kattan oluşan taşınmaz toplam 240 m² brüt alan ile pazarlanmaktadır. Konum ve proje şerefyesi açısından daha dezavantajlıdır.

SATILIK	240	.-M ²	1.250.000	.-TL	5.208	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

3 Polat Emlak & İstanbul Real Estate

Tel 0530 784 77 03

Emsal taşınmaz aynı muhit içerisinde Fatih Caddesi üzerinde yer almaktadır. 190 m² olarak pazarlanan taşınmaz 2-3 yaşında bir apartmanın altında yer almaktadır. Ana cadde üzerinde İlhan Varank Hastanesi'ne ve metro istasyonuna yakın konumda olduğu beyan edilmiştir. Potansiyel kirasının 8.000-10.000 TL/ay olabileceği vurgulanmıştır. Bina yaşı olarak daha iyi, konum olarak daha dezavantajlı olduğu düşünülmektedir. Halihazırda fırın olarak işletilmektedir. Faal kullanıcısı bulunmaktadır.

SATILIK	190	.-M ²	1.650.000	.-TL	8.684	.-TL/M ²
KİRALIK	190	.-M ²	8.500	.-TL	45	.-TL/M ²

4 Serpici's Mimarlık

Tel 0532 795 18 53

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projenin karşı sırasında aynı cadde üzerinde yer alan 4 adet birleştirilmiş dükkan satılık durumdadır. Taşınmazların birlikte satılacağı beyan edilmiş olup 1.500 m² brüt toplam kapalı alan ile pazarlanmaktadır. Metraj olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre büyük ölçektir. Aynı cadde üzerinde yer almaktadırlar. Proje şerefyesi açısından dezavantajlı oldukları düşünülmektedir.

SATILIK	1500	.-M ²	5.900.000	.-TL	3.933	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

5 Ak Yapı İnşaat

Tel 0532 605 80 82

Emsal taşınmaz Dap Centro Futuro projesinde 523 m² brüt kullanımlı 3 katlı kiracılı dükkan olarak pazarlanmaktadır. Konum olarak Sancaktepe ile merkezinde yer alan dükkan yaya ve araç trafiği açısından daha yoğun bir noktada yer almaktadır. Proje yaşı daha eskidir. Proje içerisinde yer almaktadırlar.

SATILIK	523	.-M ²	5.985.000	.-TL	11.444	.-TL/M ²
KİRALIK	523	.-M ²	27.500	.-TL	53	.-TL/M ²

6 Mesudiye Gayrimenkul

Tel 0532 443 44 81

Emsal taşınmaz aynı lokasyonda Ordu Caddesi üzerinde yer almaktadır. 125 m² zemin kat, 132 m² bodrum kat olmak üzere toplam 257 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Konum olarak daha dezavantajlıdır.

SATILIK	257	.-M ²	1.250.000	.-TL	4.864	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

7 Sahibinden

Tel 0532 254 10 48

Emsal taşınmaz Egeboyu projesi çarşı grubu içerisinde sol kısımda yer almaktadır. 2 dükkanın birleşiminden oluştuğu beyan edilmiştir. 200 m² zemin kat, 30 m² asma kat olmak üzere toplam 230 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 28.000 TL kira, 2-3 kira civarında da depozito istendiği beyan edilmiştir. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara göre çok daha iyi konumda doluluk oranı yüksek bir çarşı alanı içerisinde yer almaktadırlar.

KİRALIK	230	.-M ²	28.000	.-TL	122	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

8 Turyap Sancaktepe Temsilciliği

Tel 0216 561 88 68

Emsal taşınmaz Eyüp Sultan Mahallesi'nde Refah caddesi üzerinde yer almaktadır. 250 m² zemin kat, 100 m² bodrum kat olmak üzere toplam 350 m² brüt kapalı alan ile pazarlanmaktadır. Ana cadde üzerinde konumlanmış olup site içerisinde bulunmamaktadır. 7.750 TL'den aynı zamanda kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. İskanlı olduğu beyan edilmiştir. Ana cadde üzerinde olmasına karşın konum ve proje şerefiyesi olarak dezavantajlı olduğu düşünülmektedir. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 4.5 olarak hesaplanmıştır.

SATILIK	350	.-M ²	2.350.000	.-TL	6.714	.-TL/M ²
KİRALIK	350	.-M ²	7.750	.-TL	22	.-TL/M ²

9 Başömeroğlu Gayrimenkul

Tel 0534 988 18 95

Emsal taşınmaz Samandıra'da belediyeye ve yeni açılacak metro istasyonuna yakın bir konumda yer almaktadır. Küçük bir deposu olduğu beyan edilmiştir. 100 m² brüt kapalı alan ile pazarlanmaktadır. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 4.5 olarak hesaplanmıştır. Konum ve proje şerefiyesi olarak dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

KİRALIK	100	.-M ²	2.650	.-TL	27	.-TL/M ²
SATILIK	100	.-M ²	700.000	.-TL	7.000	.-TL/M ²

10 Evsa Gayrimenkul

Tel 0554 994 74 46

Samandıra'da Sancaktepe Belediyesi'ne çok yakın konumda yer alan 60 m² dükkan satılık durumdadır. Taşınmazın metro istasyonu ve konumundan dolayı potansiyele sahip olduğu beyan edilmiştir. Konum ve proje şerefiyesi olarak dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	60	.-M ²	700.000	.-TL	11.667	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

11 Onur Emlak İnşaat

Tel 0532 474 86 52

Taşınmaz Sevenler Caddesi üzerinde 2 katlı dükkan olarak pazarlanmaktadır. 110 m² brüt alan ile pazarlanmaktadır. Ana cadde cephesi bulunmakta olup ekspertiz değerinin 1.000.000 TL mertebesinde olduğu indirimli olarak bu fiyata satıldığı beyan edilmiştir. Proje şerefiyesi ve konum olarak daha dezavantajlıdır.

SATILIK	110	.-M ²	800.000	.-TL	7.273	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

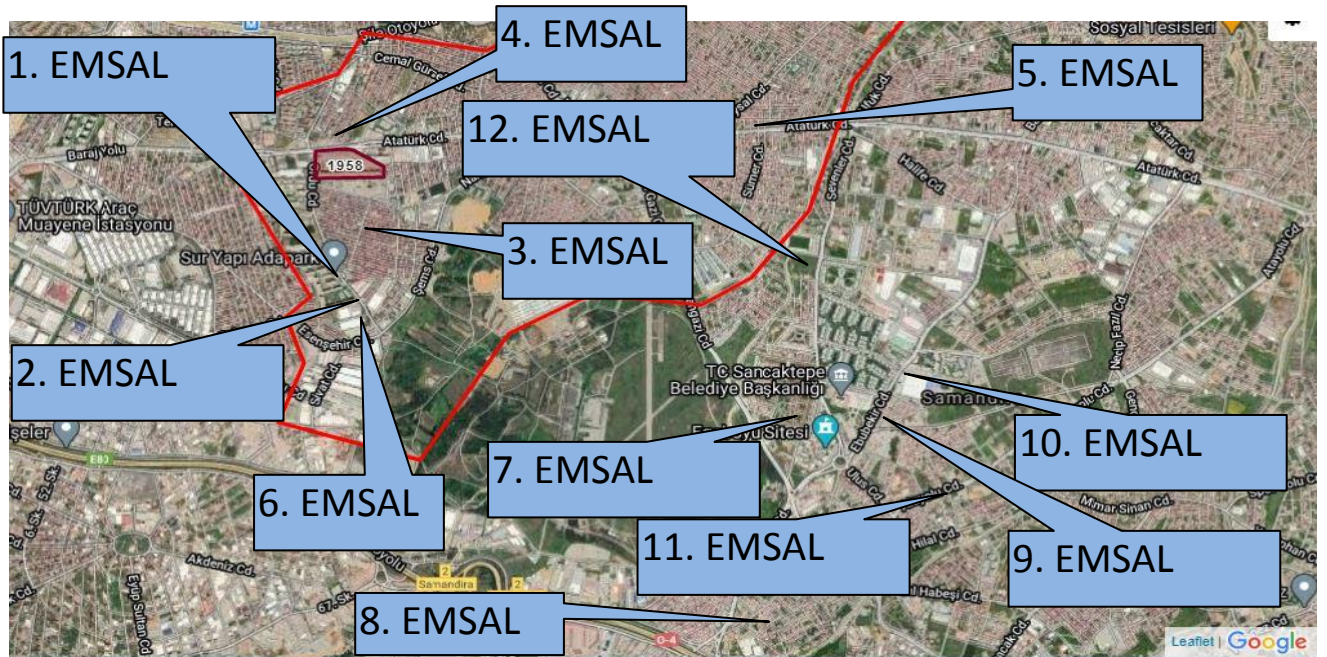
12 Remax Işık

Tel 0536 546 04 40

Taşınmaz Abdurrahmangazi Mahallesi'nde Atayolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Ana ulaşım hattı üzerinde olduğu vurgulanmış olup zemin kat ve asma katının 125'er m², bodrum katının ise 200 m² kullanıma sahip olduğu beyan edilmiştir. 3 katlı olmasından ötürü paçal m² değerinin düşük olduğu zemin kat m² değerinin 10.000 -15.000 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir. Proje şerefiyesi olarak daha dezavantajlı, konum olarak benzer özelliktedir.

SATILIK	450	.-M ²	2.450.000	.-TL	5.444,44	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Prestijli projelerde konumlu olan ticaret birim m² değerlerinin ise 2.000.-TL/m² ile 12.500.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 5.277 TL/m² takdir edilmiştir.

Prestijli projelerde konumlu olan işyerlerinin Kira birim m² değerlerinin ise 20.-TL/m² ile 125.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 27 TL/m² takdir edilmiştir.

Bu baz değerler esas alınarak ticari birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülmesi yapılmıştır.

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

Aşağıdaki tablolarda satılık ve kiralık gayrimenkullere ait dükkan birim m² hesaplamalarında K blok 11 nolu dükkan örnekleme olarak alınmıştır. Tabloda değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (K BLOK 11 NOLU DÜKKAN SATILIK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 4	Emsal 6
SATIŞ FİYATI		1.990.000	5.900.000	1.250.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	289	460	1.500	257
BİRİM M ² DEĞERİ		4.326	3.933	4.864
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK BÜYÜK 25%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 7%	ORTA KÖTÜ 6%	ORTA KÖTÜ 6%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		24%	28%	13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.277	5.343	5.015	5.472

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (K BLOK 11 NOLU DÜKKAN KİRALIK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 5	Emsal 8
SATIŞ FİYATI		9.460	27.500	7.750
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	289	460	523	350
BİRİM M ² DEĞERİ		21	53	22
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE ŞER.	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-30%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	27	22	37	22

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
9 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	12.025.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının konutlarda % 5.5 -% 6.25 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada ticari birimler için ortalama % 5,5 olarak kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	460	9.460	113.520	1.990.000	5,70%
Emsal 3	190	8.500	102.000	1.650.000	6,18%
Emsal 5	523	27.500	330.000	5.985.000	5,51%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

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

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

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

9 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	12.973.309 TL
--	----------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;

9 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	12.025.000,00 TL
--	------------------

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

9 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	12.973.309,09 TL
--	------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

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

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 pazar yaklaşımı yönteminde ise değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 9 adet taşınmaz için Pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında
6.5.9 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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;

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.

4/1 pafta, 1958 Parsel üzerindeki değerlendirme yapılan 9 adet bağımsız bölümün yapıların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 9 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

12.025.000 .-TL

(On İki Milyon Yirmi Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

14.189.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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