

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

<b>RAPOR BİLGİLERİ</b>	
<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	02.12.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.12.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	26.12.2013
<b>RAPOR NO</b>	SNP-1312003
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	14 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ SEVENLER CADDESİ SİNPAŞ GYO LAGÜN PROJESİ SANCAKTEPE / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Eren KURT - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b> <b>A.Ali YERTUT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** 14 Adet bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 3 -** 14 Adet bağımsız bölümün doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 4 -** Bağımsız bölüm listesi ve tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 5 -** 1/1000 ölçekli İmar planı paftası (kopya)
- Ek 6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteşirilmiştir.
- \* 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 14 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 14 adet taşınmazın (1/1hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 26.12.2012 tarih ve SNP-1312003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, 14 Adet taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 26.891.000.-TL (KDV hariç) 'dir. Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait olan hisselerin nihai değeri ise 20.857.000.-TL (KDV hariç) 'dir.

Ahmet Özgün HERGÜL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Söz konusu taşınmazlar için daha önce 26.12.2012 tarih ve SNP-1211003 numaralı rapor, 06.01.2012 tarih ve SNP-1112009 numaralı rapor ve 25.12.2007 tarih ve SNP-0712006 numaralı raporlar şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

Taşınmazlar üzerinde;

BEYANLAR BÖLÜMÜ:

- Yönetim Planı: 05.03.2009

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

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

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

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

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

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

HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜ:

- Diğer irtifak hakkı: 12.02.2009 tarih ve 3408 yevmiye numarası ile bu parsel aleyhine AYEDAŞ lehine 706,40 m<sup>2</sup> lik kısımda trafo merkezi yeri ve kablo geçiş güzergahı için toplam 1 krş bedelle 99 yıllığına irtifak hakkı (Başlama Tarihi: 09.02.2009, süre: 99 yıl)

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

\* 18.03.2009 Tarih 6134 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuştur.

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

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

### Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

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

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

1. ve 2. etapda yer alan taşınmazlara ait (eski ada parseli olan 8243 ada 2 parsel üzerinden) 11.07.2008 tarih 04-05 sayılı yapı ruhsatları verilmiştir. 18.03.2009 tarih 42-43-44-46-52-53-55-57-74-75-84-25-27-61-62-63-66-91-93-95-96-100 sayılı iskan belgeleri verilmiştir. 3. ve 4. etapda yer alan taşınmazlara ise 29.01.2009 tarih 2009-34, 2009-36, 2009-37, 2009-39, 2009-40, 2009-42 sayılı yapı ruhsatları ve 29.12.2010 tarih 348619-5081 sayılı, 348622-5083 sayılı, 348625-5084 sayılı, 348630-5085 sayılı, 348634-5086 sayılı, 348638-5087 sayılı yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Taşınmazlara ait 17.03.2009 tasdik tarihli 29.01.2009 tarihli ruhsata esas mimari projeler Tapu Müdürlüğü ve Belediyede görülmüştür.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, 182.786,02 m<sup>2</sup> alana sahip 8243 ada 6 parselde inşa edilmiş olan Sinpaş GYO Lagün İstanbul kapsamında yer alan 14 adet bağımsız bölümdür.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

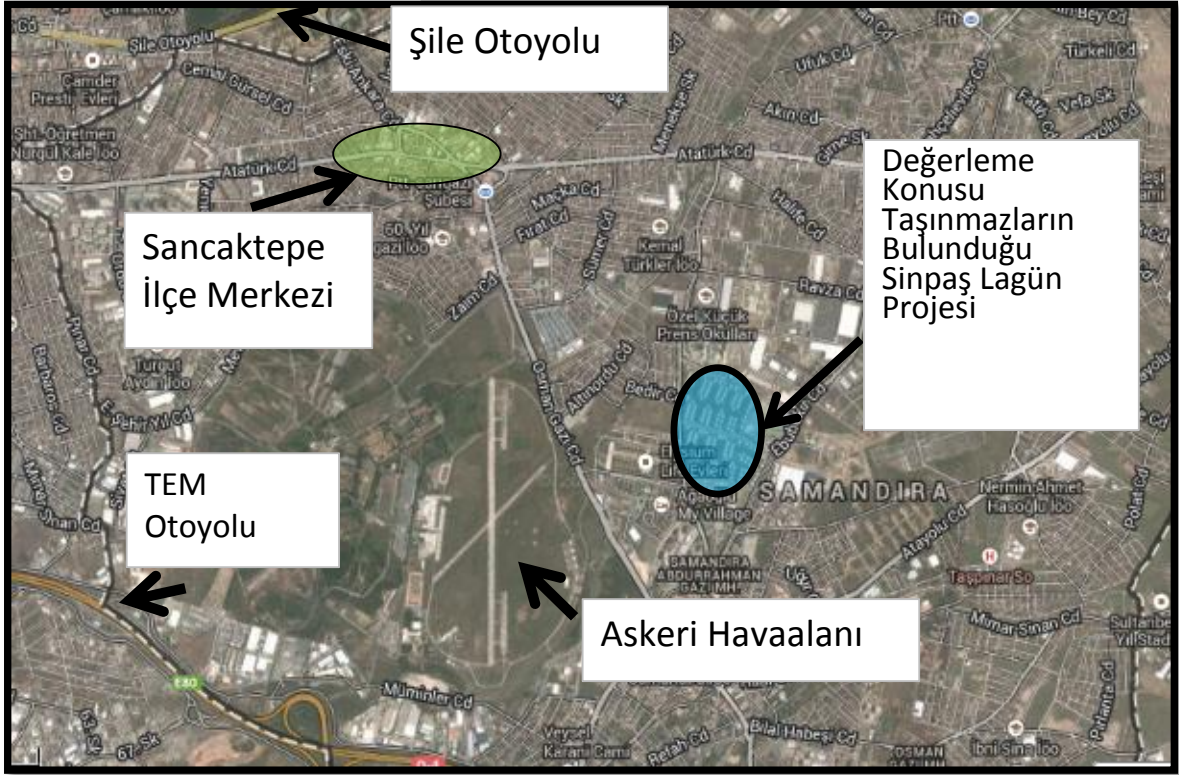
Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu parsel Abdurrahmangazi Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım Sevenler Caddesi ve Ebubekir Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, sanayi merkezleri ve camiler yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut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

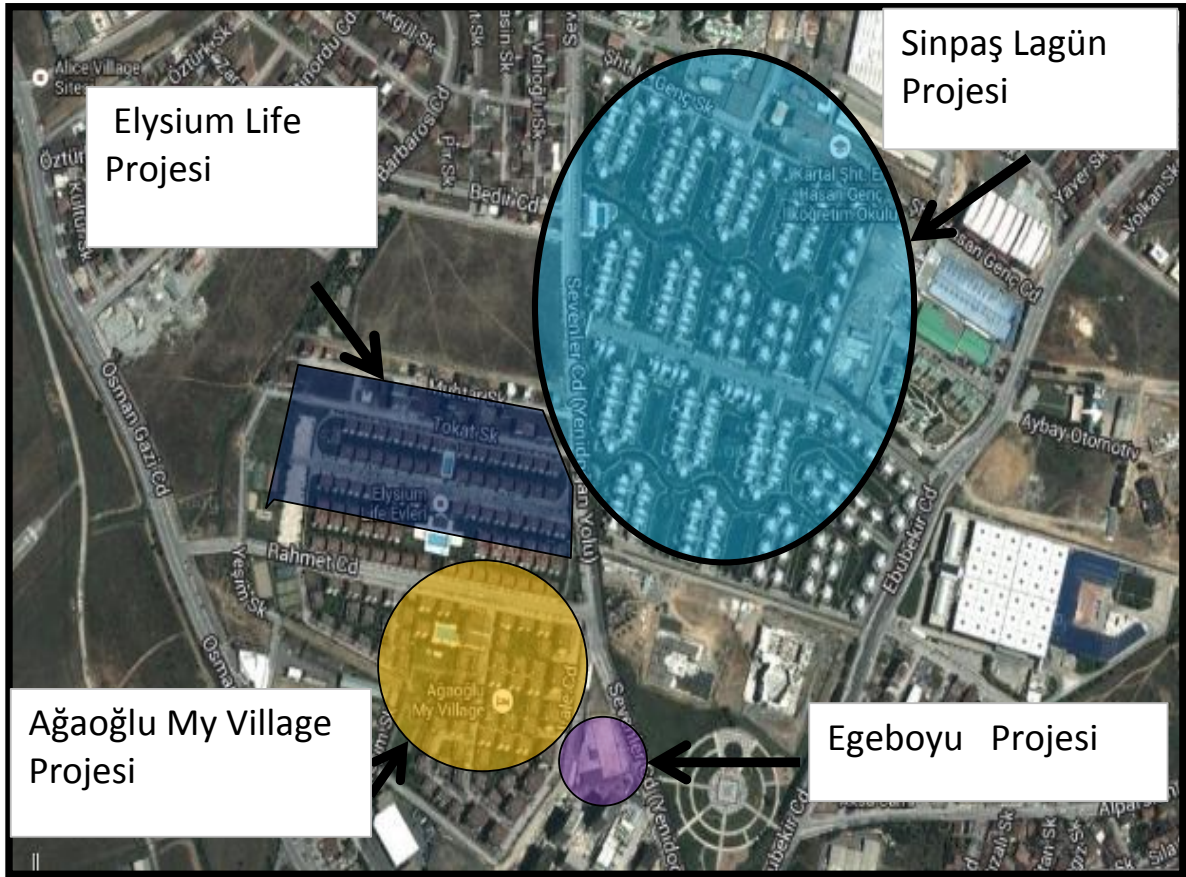
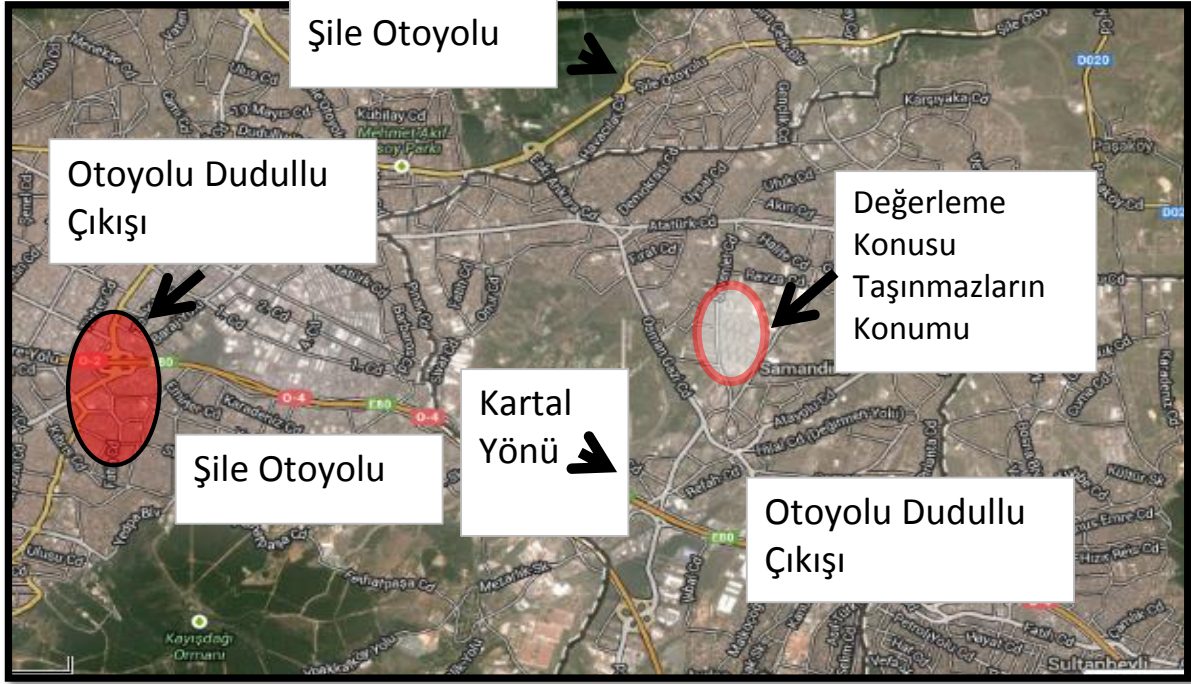
Bölge, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda Samandıra Lisesi, Samandıra İlköğretim Okulu, Samandıra Anadolu Teknik Lisesi ve Mescid-i Aksa Cami bulunmaktadır. Taşınmazların ana arterlere uzaklık mesafeleri ise; Anadolu Otoyolu'na yaklaşık 1.5 km, Şile Otoyolu'na yaklaşık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

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu noktaya Samandıra, Yenidoğan ve Sancaktepe yönlerinden Abdurrahmangazi Caddesi ve Sevenler Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Yukarıda belirtilen nitelikli siteler ve eğitim kurumları nirengi noktalarıdır. Özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

## KROKİLER







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



**ANEMON (A TİPİ) BLOKLAR**

Proje bünyesinde toplam 7 adet Anemon tipi blok bulunmaktadır. Her blokda 1 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlar projesinde kazan dairesi, depo, çamaşırılık ve kat holü sığınak gibi ortak alan tanımlanmış olup yerinde bu alanlara kapalı havuz sauna hamam bölümleri inşa edilmiştir. Her bir blok yaklaşık 749 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

**MİMOZA (B TİPİ) BLOKLAR**

Proje bünyesinde toplam 6 adet Mimoza tipi blok bulunmaktadır. Her blokda 1 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlar projesinde kazan dairesi, depo, çamaşırılık ve kat holü sığınak gibi ortak alan tanımlanmış olup yerinde bu alanlara kapalı havuz sauna bölümleri inşa edilmiştir. Her bir blok yaklaşık 730 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

**LOTUS (C TİPİ) BLOKLAR**

Proje bünyesinde toplam 14 adet Lotus tipi blok bulunmaktadır. Her blokda 1 adet bağımsız bölüm yer almakta olup bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlar projesinde kazan dairesi, depo, çamaşırılık ve kat holü sığınak gibi ortak alan tanımlanmış olup yerinde bu alanlara kapalı havuz sauna hamam bölümleri inşa edilmiştir. Her bir blok yaklaşık 388 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

**İRİS (D TİPİ) BLOKLAR**

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

### LİLYUM (E TİPİ) BLOKLAR

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

### ZEN BLOK

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

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



**Site ve Binaların Genel Özellikleri**

Yapı Tarzı : B.A.K  
Yapı Nizamı : BLOK  
Yapı Sınıfı : IV A  
Kullanım Amacı : KONUT  
Elektrik : ŞEBEKE  
Su : ŞEBEKE  
Isıtma Sistemi : DOĞALGAZ KOMBİ  
Kanalizasyon : ŞEBEKE  
Su Deposu : MEVCUT  
Hidrofor : MEVCUT  
Jeneratör : MEVCUT  
Intercom Tesis : MEVCUT  
Yangın Tesisatı : MEVCUT  
Dış Cephe : GRANİT  
Park Yeri : MEVCUT  
Güvenlik : MEVCUT  
Manzarası : LAGÜNLER

Deprem Bölgesi 1.Derece  2.Derece  3.Derece  4.Derece  5.Derece

**3.4.2 - İç Mekan Özellikleri**

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

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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

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

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

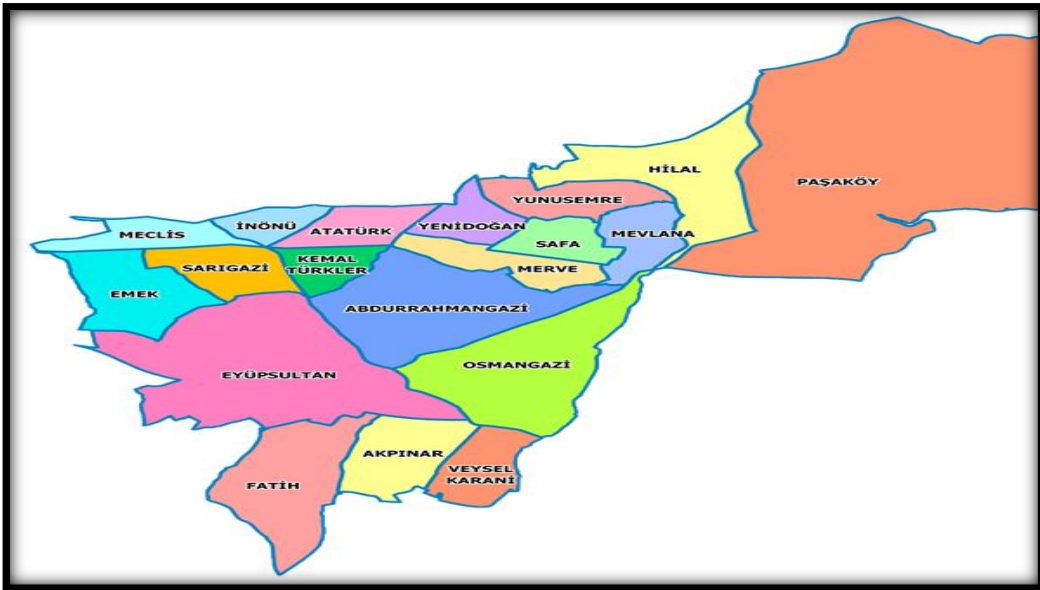


#### 4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

2010 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sonuçlarına göre İlçenin nüfusu 256.442' dir. Bu veriye göre, İstanbul'da km<sup>2</sup>'ye 2.427 kişi düşerken, ilçede km<sup>2</sup>'ye 4.144 kişi düşmektedir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerindedir.

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



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Tem Otoyoluna yakın konumdadır.
- \* Tercih edilen prestijli, korunaklı lüks bir site içindedirler.
- \* Parsel içersinde inşa edilmiş, lagünler, yüzme havuzları, kapalı otopark alanları, çocuk oyun parkları bulunmakta olup, sosyal donatı olanakları oldukça zengindir.
- \* Peyzaj ve yeşil alan yüzdesi oldukça yüksek olan bir proje olarak gözlemlenmiştir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Sinpaş GYO Lagün İstanbul bünyesindeki 14 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır. (Değerleme Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır.)

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### \* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

\*\* Proje içerisinde 256 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan Iris tipi çatı dubleksi dekorasyonludur. Taşınmaz için 850.000 TL istenmektedir. 3. etap içerisinde.

\*\* Sinpaş Lagün İstanbul'da Mimoza B1 no'lu taşınmaz Satış Ofisi olarak kullanılmaktadır. 730 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu taşınmaz için 2.758.000 TL istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	256	.-M <sup>2</sup>	800.000	.-TL	3.125	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

##### \* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

Aynı proje içerisinde yer alan Iris tipi bahçe dubleksi 256 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz dekorasyonludur. Taşınmaz için 830.000 TL istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	256	.-M <sup>2</sup>	830.000	.-TL	3.242	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

##### \* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

Sinpaş Lagün İstanbul'da, Anemon tipi, 5+2, 749 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 2.908.000 TL istenmektedir. (Natamam durumda)

<b>SATILIK</b>	749	.-M <sup>2</sup>	2.908.000	.-TL	3.883	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**\* Remax Eksen**

Tel 0 216 642 02 22

Aynı proje içerisinde İris tipinde bahçe dubleksli satılıktır. 321 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Oldukça iyi dekore edilmiş olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz için 1.350.000 TL istenmektedir. Pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	321	.-M <sup>2</sup>	1.350.000	.-TL	4.206	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**\* Remax Rıhtım**

Tel 0 216 347 09 09

Aynı projede Lilyum tipi çatı dubleksli satılık durumdadır. 209 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan taşınmaz 4+1 tipindedir. Dekorasyonludur. 650.000 TL istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	209	.-M <sup>2</sup>	650.000	.-TL	3.110	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* Remax ABC**

Tel 0 216 561 20 43

Ağaoğlu My Village Projesinde apartman tipi blokta yer alan 4+1 plan tertipli bahçe dubleksli 227 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 628.000 TL istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	227	.-M <sup>2</sup>	628.000	.-TL	2.767	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* Evce Emlak**

Tel 0 212 257 12 57

Elysium Life projesinde yer alan villa nitelikli taşınmaz 220 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz için 355.000 \$ istenmektedir.

<b>SATILIK</b>	220	.-M <sup>2</sup>	710.000	.-TL	3.227	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**Kiralık Emsaller****\* Sahibinden**

Tel 0 532 416 10 89

Emsal taşınmaz Elysium Life projesinde yer almakta olup villa niteliklidir. 3 katlıdır. 145 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 2350 TL kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	145	.-M <sup>2</sup>	2.350	.-TL	16,21	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

**\* Remax Rüya**

Tel 0 216 315 55 45

Taşınmaz Aġaoġlu My village projesinde yer almaktadır. Villa tipindedir. 268 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 4+2 plan tertiplidir. 3450 TL kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	268	.-M <sup>2</sup>	3.450	.-TL	12,87	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

**\* Remax Terminal**

Tel 0 216 526 07 00

Taşınmaz Anemon tipinde olup 750 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Oldukça lüks dekorasyonlu olduğu ifade edilmiştir. Taşınmaz için 7500 TL kira istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	750	.-M <sup>2</sup>	7.500	.-TL	10,00	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

**\* KENTSEL GAYRİMENKUL**

Tel 0 507 540 40 37

\*\*İris tip blokta yer alan çatı dubleksi 256 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Dekorasyonludur. 4+1 planlı olup 3. etap içerisinde yer almaktadır. 3500 TL kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	256	.-M <sup>2</sup>	3.500	.-TL	13,67	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

**\* Remax Doruk**

Tel 0 216 455 93 83

Taşınmaz 4. etapta Lilyum tipi blokta çatı dubleksi olarak pazarlanmaktadır. Pazarlanan alanı 209 m<sup>2</sup> dir. Taşınmaz için 2.500 TL kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	209	.-M <sup>2</sup>	2.500	.-TL	11,96	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( KONUT ) (300 m<sup>2</sup> Natamam konut için)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		850.000	2.758.000	830.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	300,00	256	730	256
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.320	3.778	3.242
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	BENZER 0%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ 8%	BENZER 0%	ORTA İYİ 8%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-7%	5%	-7%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)</b>	3.361	3.095	3.967	3.022

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan lüks inşa vasıflı site içinde konumlu konutların birim m<sup>2</sup> değerlerinin 2.800 - 4.200 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Bu yöntem ile 14 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin **26.891.000 -TL** olarak takdir edilmiştir.

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

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.



### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 14 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak **27.794.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;  
14 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **26.891.000 .-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
14 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **27.794.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve piyasa değeri yönteminde ise değerlere ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 14 adet taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için %1, 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

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

14 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞER TABLOSU		
	14 Adet Taşınmazın Değeri	14 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	26.891.000,00	26.891.000,00
TOPLAM (-USD)	13.312.376,24	13.313.000,00

14 ADET TAŞINMAZDA SİNPAŞ GYO A.Ş.' NİN HİSSESİNİN DEĞERİ ( %77,56)		
	14 Adet Taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş' ye Ait Hissenin Değeri	14 Adet Taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş ye Ait Hissenin Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	20.856.659,60	20.857.000,00
TOPLAM (-USD)	10.325.079,01	10.326.000,00

### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

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

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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** parsel üzerindeki yapının iskan izninin bulunması ve kat mülkiyetinin kurulmuş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

**7 - SONUÇ**

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

Bu bilgiler doğrultusunda; stok listesinde yer alan 14 adet bağımsız bölümdeki Sinpaş GYO A.Ş.'nin hissesinin

26.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**20.857.000 .-TL**

**(Yirmi Milyon Sekiz Yüz Elli Yedi Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**24.611.260 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

<b>14 ADET TAŞINMAZDA SİNPAŞ GYO A.Ş.' NİN HİSSESİNİN DEĞERİ ( %77,56)</b>			
<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EURO</b>	<b>TL</b>
<b>( KDV HARIÇ )</b>	<b>( KDV HARIÇ )</b>	<b>( KDV HARIÇ )</b>	<b>( KDV DAHİL )</b>
<b>20.857.000</b>	<b>10.325.248</b>	<b>7.639.927</b>	<b>24.611.260</b>

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,7300 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A. Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

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