

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

## **İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE YER ALAN 9006 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ SİNPAŞ AYDOS COUNTRY PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.11.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.11.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	SNP-2010068
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	17 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN (4 ADET DAİRE VE 13 ADET DÜKKAN) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	VEYSEL KARANİ MAHALLESİ, GÜLHANE CADDESİ NO:7 AYDOS COUNTRY PROJESİ SANCAKTEPE/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	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 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

- 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 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Değer Listeleri-mülkiyet listesi (kopya)
- Ek 5 - İpoteklere İlişkin Yazı (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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 17 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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 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 17 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2010068 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Metin EVLEK kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme 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 değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SNP-1510001	SNP-1611001	SNP-1707011-REV
<b>Rapor Tarihi</b>	15.12.2015	29.12.2001	02.10.2017
<b>Rapor Konusu</b>	SİNPAŞ AYDOS COUNTRY PROJESİ	SİNPAŞ AYDOS COUNTRY PROJESİ	SİNPAŞ AYDOS COUNTRY PROJESİ
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	Şerife Seda Yücel KARAGÖZ Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	130.830.000	235.186.000	435.670.259

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SANCAKTEPE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SAMANDIRA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	KARAPINAR
Pafta No	:	
Ada No	:	9006
Parsel No	:	3
Alanı (m <sup>2</sup> )	:	50.100
Vasfı	:	A-C-E-F-G-I-K-AC- 15 KATLI B-D-H-J-S-T-AD- 10 KATLI O-P-V-Y 9 KATLI R-U-8 KATLI-M-N-Z-AA 7 KATLI-L-AB-6 KATLI AE BLOK 2 KATLI BETONARME BİNALAR VE AF-AG-2 KATLI BETONARME GARAJ ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ											
BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	MALİKİ	
F	12.KAT	117	KONUT	35	/	50100	14.09.2017	21944	346	34051	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
H	1.KAT	4	KONUT	35	/	50100	14.09.2017	21944	346	34101	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
R	2.KAT	14	KONUT	54	/	50100	16.05.2016	11991	349	34334	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
U	4.KAT	26	KONUT	55	/	50100	14.09.2017	21944	350	34440	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
B	1.BODRUM KAT	48	DÜKKAN	43	/	50100	21.06.2017	15543	343	33748	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	1.BODRUM KAT	49	DÜKKAN	33	/	50100	05.05.2016	10973	343	33749	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	1.BODRUM KAT	50	DÜKKAN	89	/	50100	21.06.2017	15543	343	33750	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B	1.BODRUM KAT	52	DÜKKAN	231	/	50100	21.06.2017	15543	342	33752	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
C	1. VE 2. BODRUM KAT	38	DUBLEKS DÜKKAN	893	/	50100	05.05.2016	10973	343	33789	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
D	1.BODRUM KAT	21	DÜKKAN	73	/	50100	05.05.2016	10973	343	33810	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
D	1.BODRUM KAT	22	DÜKKAN	73	/	50100	05.05.2016	10973	343	33811	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
E	1.BODRUM KAT	121	DÜKKAN	73	/	50100	05.05.2016	10973	345	33932	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
E	1.BODRUM KAT	122	DÜKKAN	41	/	50100	05.05.2016	10973	345	33933	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
H	1.BODRUM KAT	48	DÜKKAN	69	/	50100	05.05.2016	10973	347	34145	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
A	1. VE 2. BODRUM KAT	40	DUBLEKS DÜKKAN	99	/	50100	05.05.2016	10973	342	33699	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
AE	ZEMİN - 1.KAT VE ASMA KAT	1	DÜKKAN	54	/	50100	05.05.2016	10973	351	34582	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
AE	1. KAT	2	DÜKKAN	20	/	50100	21.06.2017	15543	351	34583	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

"Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 28.12.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

### **Beyan:**

Yönetim Planı: 01.03.2016 (05/05/2016 - 10973)

Yönetim Planı Değişikliği : 23.06.2017 (23.06.2017 - 15843)

Yönetim Planı Değişikliği : 08.01.2018 (11.01.2018 - 802)

KM'ne Çevrilmiştir. (13.11.2017 - 27357)

\*\*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatların taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

### **Rehin:**

*F blok 117 no'lu bb., H blok 4 no'lu bb., R blok 14 no'lu bb., U blok 26 no'lu bb üzerinde :*

\*\* 04.04.2019 tarih ve 8845 yevmiye numarası ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 207.219.510,36 TL tutarında 1. derece ipotek şerhi bulunmaktadır. Bu ipotek 4 bağımsız bölüm için müştereken konulmuştur.

\*\*\*\*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.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklamalar eklerde yer almaktadır.

### **Şerhler:**

\*\* TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 0,01.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (262,61 m<sup>2</sup> Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (01.11.2016 tarih 25945 yevmiye)  
(İlgili irtifak hakkı TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**R-14 No'lu bb üzerinde**

\*\* İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 6.Tüketici Mahkemesi'nin 29/03/2019 tarih 2019/231 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: HER TÜRLÜ DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ) (29.03.2019 - 8263)

(Açıklama: 3.Kişilere Devir Ve Temlikin Önlenmesi )

( Bu şerh, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde müşterinin söz konusu taşınmazı üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmekte olup Öte yandan bu şerh söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.)

**Eklenti Bilgileri:**

F Blok 117 no'lu bb (D-463)

H Blok 4 no'lu bb (D-60)

U Blok 26 no'lu bb ((D-228)

CBlok38 no'lu bb (A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A10,A11,A12,A13,A14,A15,A16,A17,A18)

\*\*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili eklenti bilgileri taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**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.

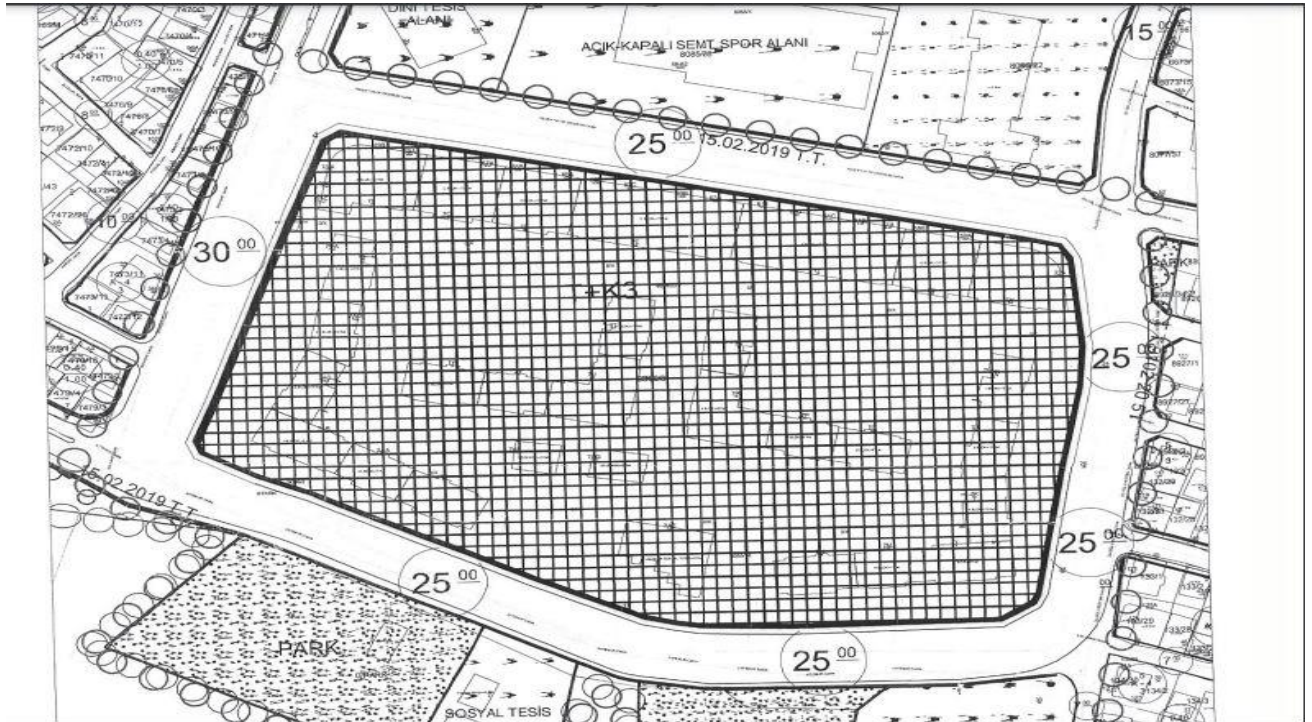
## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 05.11.2020 tarihinde alınan ve ekte sunulan yazılı imar durum belgesine göre:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra 9006 ada 3 parsel sayılı taşınmaz; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sanacaktepe Uygulama İmar Planında; TAKS:0.50, KAKS: 1.50, H: 5 kat, Ticaret + Konut Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

Bununla birlikte imar dosyasında 26.11.2019 tarihli yazışma görülmüştür. Bu yazışmaya göre 21.11.2018 tarihli 1/5000 ölçekli "Sancaktepe İlçesi Veysel Karani Mahallesi 9006 Ada 3 Parsel Ve Yakın Çevresindeki Muhtelif Taşınmazlara Yönelik Nazım İmar Planı" hazırlandığı ve 400 kişi/ha brüt yoğunluklu "Ticaret + Konut" (T+K3) alanında kaldığı, 15.02.2019 tarih ve 1/1000 ölçekli "Sancaktepe İlçesi Veysel Karani Mahallesi 9006 Ada 3 Parsel Ve Yakın Çevresindeki Muhtelif Taşınmazlara Yönelik Uygulama İmar Planı" hazırlanmıştır. Bu planda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel Taks:0.50 Kaks:1.50 olan "Konut + Ticaret" alanında yer almaktadır. Aynı zamanda bu 1/1000 ölçekli planın plan notlarında "Plan onama tarihinden önce alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri müktesap hak olarak kabul edilecektir." ibaresi yer almaktadır.



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

15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında; TAKS:0.50, KAKS: 1.65, H: 6 kat, Ticaret + Konut Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır. Yazılı imar durumu bu plan ismi ve şartlarına göre düzenlenmiştir. İmar koşulları değişmemek üzere 21.11.2018 tarihli 1/5000 ölçekli "Sancaktepe İlçesi Veysel Karani Mahallesi 9006 Ada 3 Parsel Ve Yakın Çevresindeki Muhtelif Taşınmazlara Yönelik Nazım İmar Planı" hazırlandığı ve 400 kişi/ha brüt yoğunluklu "Ticaret + Konut" (T+K3) alanında kaldığı, 15.02.2019 tarih ve 1/1000 ölçekli "Sancaktepe İlçesi Veysel Karani Mahallesi 9006 Ada 3 Parsel Ve Yakın Çevresindeki Muhtelif Taşınmazlara Yönelik Uygulama İmar Planı" hazırlanmıştır. Bu planda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel Taks:0.50 Kaks:1.50 olan "Konut + Ticaret" alanında yer almaktadır. Bu bilgiler imar dosyasında yer alan yazışmadan elde edilmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Sancaktepe Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır. 24.03.2016 tarih 1192717-3613 sayılı ruhsat eki olan mimari projeler Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Taşınmazlar için yenileme ruhsatı şantiye şefi, proje müellifleri ve müteahhid değişikliği nedeni ile düzenlenmiştir. Tadilat ruhsatları ile mimari projelerinin değişmesi nedeni ile düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgeleri 24.08.2017 ve 25.08.2017 tarihli olup tüm bloklar için alınmıştır. 2017 yılına ait tadilat ruhsatları ile yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir

RUHSAT BİLGİLERİ						
Blok Adı	Blok Tipi	İlk Ruhsat Tarihi	Yenileme Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A BLOK	6.BLOK	28.03.2014	3.02.2016	24.03.2016	1192681-3622	IVA
B BLOK	1.BLOK	28.03.2014	3.02.2016	16.06.2017	1422263-5632	IVA
C BLOK	1.BLOK	28.03.2014	3.02.2016	16.06.2017	1422273-5633	IVA
D BLOK	1.BLOK	28.03.2014	3.02.2016	16.06.2017	1422292-5637	IVA
E BLOK	1.BLOK	28.03.2014	3.02.2016	16.06.2017	1422294-5638	IVA
F BLOK	2.BLOK	28.03.2014	3.02.2016	16.06.2017	1422296-5639	IVA
G BLOK	2.BLOK	28.03.2014	3.02.2016	16.06.2017	1422300-5641	IVA
H BLOK	2.BLOK	28.03.2014	3.02.2016	16.06.2017	1422303-5643	IVA
R BLOK	4.BLOK	28.03.2014	3.02.2016	24.03.2016	1192643-3611	IVA
U BLOK	5.BLOK	28.03.2014	3.02.2016	24.03.2016	1192705-3629	IVA
AE BLOK	SOSYAL TESİS	28.03.2014	3.02.2016	16.06.2017	1422275-5635	IIIB

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						
Blok Adı	Blok Tipi	İlk Ruhsat Tarihi	Belge Tarihi	Belge Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu	Toplam Alan
A BLOK	6.BLOK	28.03.2014	25.08.2017	1459939-189	IVA	7431,57
B BLOK	1.BLOK	28.03.2014	25.08.2017	1459918-174	IVA	4891,35
C BLOK	1.BLOK	28.03.2014	25.08.2017	1459938-188	IVA	14.248,29
D BLOK	1.BLOK	28.03.2014	25.08.2017	1459920-176	IVA	4237,17
E BLOK	1.BLOK	28.03.2014	25.08.2017	1459915-175	IVA	11389,41
F BLOK	2.BLOK	28.03.2014	24.08.2017	1459063-166	IVA	11378,6
G BLOK	2.BLOK	28.03.2014	24.08.2017	1459036-161	IVA	7335,99
H BLOK	2.BLOK	28.03.2014	24.08.2017	1459072-168	IVA	4598,91
R BLOK	4.BLOK	28.03.2014	24.08.2017	1459055-164	IVA	5427,97
U BLOK	5.BLOK	28.03.2014	25.08.2017	1459524 -178	IVA	5.427,97
AE BLOK	SOSYAL TESİS	28.03.2014	25.08.2017	1459933-186	IIIB	1.709,44

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

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve iskan alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamış olup site doluluk oranının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır. Cins değişikliği ve kat mülkiyeti tescil edilmiş durumdadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Mevcut durumda ana gayrimenkul içerisinde kullanıma yönelik iç mekanda değişiklikler yapılmıştır. Bazı ticari bağımsız bölümler birleştirilmiş durumda kullanılmaktadır. Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili durumu arasında herhangi bir uyumsuzluk olmadığı gözlemlenmiştir.

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

Projenin yapı denetim işleri Tatlısu Mahallesi Şerif Sokak No: 6/1 Ümraniye/İstanbul adresinde kayıtlı olan Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş. Firması tarafından yürütülmüştür.

#### 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

F bloğa ait S34530B92D824 numaralı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır. Diğer bloklara ait enerji verimlilik sertifikaları bulunmakta olup örnek olarak F blok sunulmuştur. Değerleme konusu tüm blokların enerji performans grubu B dir.

### **3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER**

#### **3.1 - Tanımı**

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 9006 ada 3 parselde yer alan 50.100 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Sinpaş Aydos Country Projesi'nde Sinpaş GYO A.Ş. tarafından stok listesinde tarafımıza iletilen 17 adet bağımsız bölümdür.

#### **3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri**

Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın konumda yer alan Rings İstanbul projesi ve Aydos Ormanı nirengi noktaları olarak gösterilebilir. Yakın çevrede konut yerleşim birimleri, kısmen ticari birimler, orman arazileri yer almaktadır.

Proje Sancaktepe İlçesi'nde Veysel Karani Mahallesi'nde yer almaktadır. Otoban ve bağlantı yollarına ulaşımı rahat durumdadır. Bölge genel itibarı ile orta gelir grubuna hitap etmektedir. Nitelikli konut projelerinde orta üst ve kısmen üst gelir grubunun hedeflendiği düşünülmektedir.

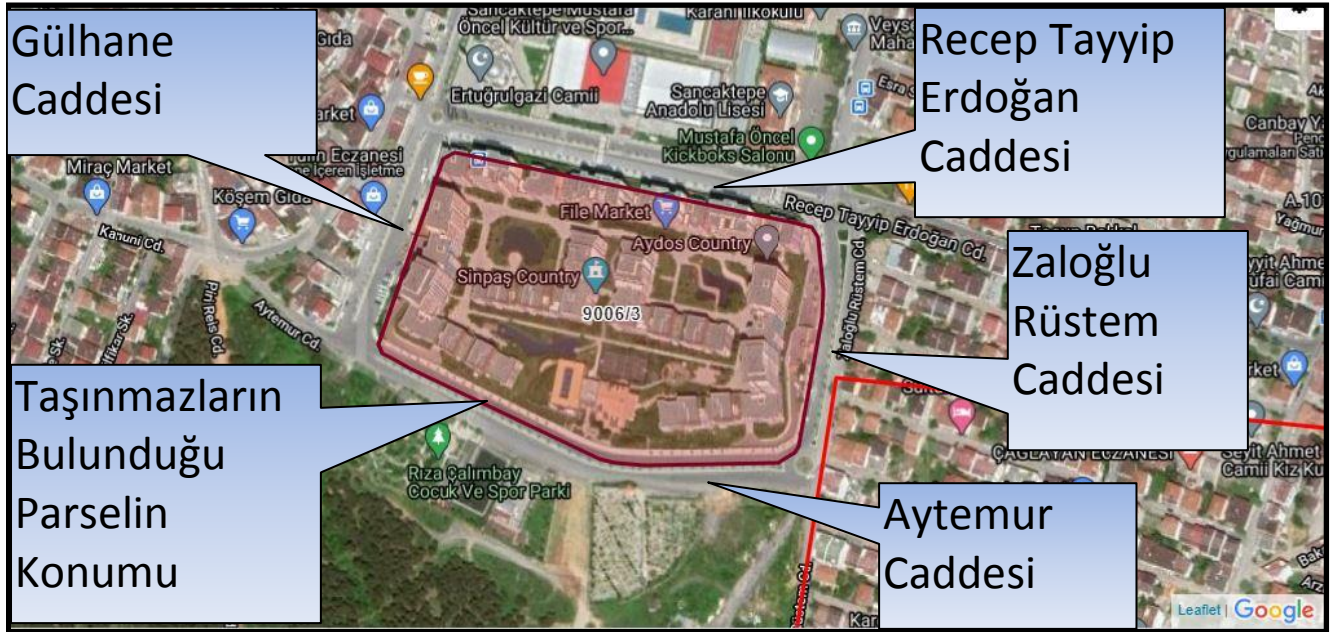
#### **3.3 - Ulaşım Özellikleri**

Taşınmaza E-80 çevreyolu kullanılarak Kartal-Samandıra sapağından içeri girilerek yan yollar ve bağlantı yolları kullanılarak Kanuni Caddesi, Zaloğlu Rüstem Caddesi, Gülhane Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Rings AVM, Rings İstanbul projesi ve Eriklipınar Camisi nirengi noktaları olarak gösterilebilir. Toplu taşıma alternatiflerinden İ.E.T.T otobüs hatları ve Sancaktepe-Sultanbeyli arasında çalışan minibüs hatları vasıtası ile projenin yakınına kadar ulaşılabilir.

## SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM



## PROJENİN MEVKİİ



## PROJENİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Aydos Country projesi 50.100 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Aydos Country isimli proje inşa edilmektedir. Aydos Country Projesi 27 adet konut bloğu ve 1 adet sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır. Proje kapsamında 900 adet konut birimi ve 23 adet ticari birim olmak üzere toplam 923 adet ünite bulunmaktadır. Sinpaş GYO A.Ş. tarafımıza iletilen stok listesine göre 4 adet mesken nitelikli 20 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm değerlendirme kapsamındadır. Listelerde yer alan bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarının Arı Finansal Kiralama A.Ş. Leasing adına ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olduğu görülmüştür. Projede kat mülkiyeti tesis edilmiş durumdadır. Ticari birimler A, B, C, D, E, F, G, H ve AE blokta konumlanmışlardır. Aydos Country Projesinde Ruhsattaki konut alanları toplam 85.034,51 m<sup>2</sup>, ticaret alanları toplam 13.722,50 m<sup>2</sup> ve ortak alanlar toplam 84.071,28 m<sup>2</sup> alanlı olup ruhsatlar toplam inşaat alanı 182.828,29 m<sup>2</sup> alanlıdır. Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z-AA-AB-AC-AD-AE-AF-AG blokları olarak tanımlanmıştır. Projede bodrum katlar otopark olarak tanımlıdır ve AF - AG bloklar olarak ruhsatlıdır.



Projede yer alan bloklar A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-Y-Z-AA-AB-AC-AD-AE-AF-AG blokları olarak tanımlanmıştır.

Projede bodrum katlar otopark olarak tanımlıdır ve AF - AG bloklar olarak ruhsatlıdır.

**A Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire ve 1 adet ticari birim tanımlıdır.

**B Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. 47 adet konut ve 5 adet ticari birim tanımlıdır.

**C Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 37 adet daire ve 1 adet ticari birim tanımlıdır.

**D Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 20 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

**E Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 119 adet daire ve 4 adet ticari birim tanımlıdır.

**F Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 119 adet daire ve 5 adet ticari birim tanımlıdır.

**G Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 37 adet daire ve 2 adet ticari birim tanımlıdır.

**H Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 47 adet daire ve 1 adet ticari birim tanımlıdır.

**R Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 30 adet daire tanımlıdır.

**S Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 32 adet daire tanımlıdır.

**T Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 32 adet daire tanımlıdır.

**U Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 30 adet daire tanımlıdır.

**V Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

**Y Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 6 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

**Z Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet daire tanımlıdır.

**AA Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 1 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 14 adet daire tanımlıdır.

**AB Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 12 adet daire tanımlıdır.

**AC Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 12 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

**AD Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 23 adet daire tanımlıdır.

**AE Blok:** Sosyal tesis bloğu olarak tanımlanmıştır. 2 normal kat olarak tasarlanmıştır. 2 adet ticari bağımsız bölüm vardır. Ruhsat inşaat alanı 1.709,44 m<sup>2</sup> dir.

**AF Blok:** Otopark bloğu olarak tanımlıdır. 0 kotunun altında 2 katlı olarak tanımlıdır. Toplam ruhsat inşaat alanı 17.176,8m<sup>2</sup> dir.

**AG Blok:** Otopark bloğu olarak tanımlıdır. 0 kotunun altında 2 katlı olarak tanımlıdır. Toplam ruhsat inşaat alanı 16.556,51 m<sup>2</sup> dir.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: IV A
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 + MONTOLOMA + BOYA
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin bir kısmı boş durumda olup bir kısmı faal durumdadır. Boş olan ticari bağımsız bölümler shell-core sistemi ile pazarlanmakta olup kiracı veya satılan firmanın inisiyatifi ile iç mekanı dekore edilmektedir.

Projede doluluk oranının yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Her türlü site donatısı bulunmakta olup peyzaj özellikleri iyi durumdadır.

### 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.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. 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 km<sup>2</sup> '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 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 getiriyi 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 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 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 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 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 yansıtıldığını 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, inşa 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 koronavirüs 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 ilçe merkezine ve Şile otoyoluna yakın konumdadır.
- \* Tercih edilen bir bölgede konumlanmaktadırlar.
- \* Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı prestijli ve lüks bir sitede yer almaktadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Etrafında benzer nitelikli konut+ticaret ünitesi arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi 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 taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Sinpaş Aydos Country bünyesindeki 17 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.  
(Değerleme Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır.)

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Konut Emsalleri

##### 1 Rexart Sancaktepe

Tel 0553 595 89 96

Aynı projede site içi manzaralı daire satılık durumdadır. 3+1 planlı daire 125 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. 12 katlı bloğun içerisinde 2. katta konumlanmıştır. 890.000 TL bedelle satılık durumdadır. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

<b>SATILMIŞ</b>	125	.-M <sup>2</sup>	890.000	.-TL	7.120	.-TL/M <sup>2</sup>
-----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

##### 2 Metropol Real Estate

Tel 0532 547 17 49

Aynı projede site içi manzaralı daire satılık durumdadır. 1+1 planlı daire 70 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. 12 katlı bloğun içerisinde 8. katta konumlanmıştır. Potansiyel kirasının 2.000 TL olabileceği beyan edilmiştir. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	70	.-M <sup>2</sup>	590.000	.-TL	8.429	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	70	.-M <sup>2</sup>	2.000	.-TL	29	.-TL/M <sup>2</sup>

##### 3 Evsell Gayrimenkul

Tel 0532 570 43 13

Ege boyu projesinde 2+1 planlı daire satılık durumdadır. Ara katta yer alan taşınmaz 118 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. Potansiyel kirasının 2.750 TL olabileceği vurgulanmıştır. Kapitalizasyon oranı yaklaşık % 4.2 olarak hesaplanmıştır.

<b>SATILIK</b>	118	.-M <sup>2</sup>	775.000	.-TL	6.568	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	118	.-M <sup>2</sup>	2.750	.-TL	23	.-TL/M <sup>2</sup>

##### 4 Evsell Gayrimenkul (Ahmet Bey)

Tel 0552 259 40 05

Ege boyu projesinde değerlendirme konusu taşınmazlardan farklı bir blokta 1+1 bahçe kat daire satılmış durumdadır. 1+1 planlı daire 70 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. Yaklaşık 1 - 1.5 ay önce satıldığı bilgisi edinilmiştir. Potansiyel kirasının 2.250 TL olabileceği beyan edilmiştir. Bahçe teras kullanımı ile birlikte pazarlanmaktadır. Kapitalizasyon oranı yaklaşık % 5.1 olarak hesaplanmıştır.

<b>SATILIK</b>	70	.-M <sup>2</sup>	525.000	.-TL	7.500	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	70	.-M <sup>2</sup>	2.250	.-TL	32	.-TL/M <sup>2</sup>

## Kiralık Konut Emsalleri

### 5 Remax Eksen

Tel 0546 761 19 86

Aynı projede 8 katlı bir blokta yer alan taşınmaz 1+1 planlıdır. 95 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. Ara katta konumlanmıştır. 2.700 TL kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	95 .-M <sup>2</sup>	2.700 .-TL	28	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	----	---------------------

### 6 Remax Arge & Nefes

Tel 0533 206 74 76

Nef Sancaktepe 19 projesinde değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan taşınmaz 1+1 planlıdır. 96 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. 11. katta konumlanmıştır. Proje şerefyesi ve donatı çeşitliliği olarak daha dezavantajlıdır.

<b>KİRALIK</b>	96 .-M <sup>2</sup>	1.800 .-TL	19	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	----	---------------------

### 7 HT Gayrimenkul

Tel 0533 778 44 98

Rings İstanbul projesinde yer alan daire kiralık durumdadır. 9 katlı bloğun 5. katında yer alan daire 1+1 planlı olup 55 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. Proje konumu otopana daha yakın olup marka değeri olarak daha dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	55 .-M <sup>2</sup>	1.400 .-TL	25	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	----	---------------------

## Satılık ve Kiralık Ticari Emsaller

### 8 Sahibinden

Tel 0532 254 10 48

Emsal taşınmaz Egeboyu projesi çarşı grubu içerisinde sol kısımda yer almaktadır. 2 dükkanın birleşiminden oluştuğu beyan edilmiştir. 200 m<sup>2</sup> zemin kat, 30 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplam 230 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 28.000 TL kira, 2-3 kira civarında da depozito istendiği beyan edilmiştir. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	230 .-M <sup>2</sup>	28.000 .-TL	122	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-----	---------------------

## 9 Turyap Sancaktepe Temsilciliği

Tel 0216 561 88 68

Emsal taşınmaz Eyüp Sultan Mahallesi'nde Refah caddesi üzerinde yer almaktadır. 250 m<sup>2</sup> zemin kat, 100 m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 350 m<sup>2</sup> 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.

<b>SATILIK</b>	350	.-M <sup>2</sup>	2.350.000	.-TL	6.714	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	350	.-M <sup>2</sup>	7.750	.-TL	22	.-TL/M <sup>2</sup>

## 10 Başömeroğlu Gayrimenkul

Tel 0534 988 18 95

Emsal taşınmaz aynı lokasyon içerisinde belediyeye ve yeni açılacak metro istasyonuna yakın bir konumda yer almaktadır. Küçük bir deposu olduğu beyan edilmiştir. 100 m<sup>2</sup> brüt kapalı alan ile pazarlanmaktadır. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 4.5 olarak hesaplanmıştır. Konum ve proje şerefiyesi olarak dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	100	.-M <sup>2</sup>	2.650	.-TL	27	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>SATILIK</b>	100	.-M <sup>2</sup>	700.000	.-TL	7.000	.-TL/M <sup>2</sup>

## 11 Evsa Gayrimenkul

Tel 0554 994 74 46

Sancaktepe Belediyesi'ne çok yakın konumda yer alan 60 m<sup>2</sup> dükkan satılık durumdadır. Taşınmazın metro istasyonu ve konumundan dolayı potansiyele sahip olduğu beyan edilmiştir. Konum ve proje şerefiyesi olarak dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	60	.-M <sup>2</sup>	700.000	.-TL	11.667	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	--------	---------------------

## 12 Onur Emlak İnşaat

Tel 0532 474 86 52

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

<b>SATILIK</b>	110	.-M <sup>2</sup>	800.000	.-TL	7.273	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

### 13 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 m<sup>2</sup>, bodrum katının ise 200 m<sup>2</sup> kullanıma sahip olduğu beyan edilmiştir. 3 katlı olmasından ötürü paçal m<sup>2</sup> değerinin düşük olduğu zemin kat m<sup>2</sup> değerinin 10.000 -15.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği düşünülmektedir. Proje şerefiyesi olarak daha dezavantajlı, konum olarak benzer özelliktedir.

<b>SATILIK</b>	450 .-M <sup>2</sup>	2.450.000 .-TL	5.444,44	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------	---------------------

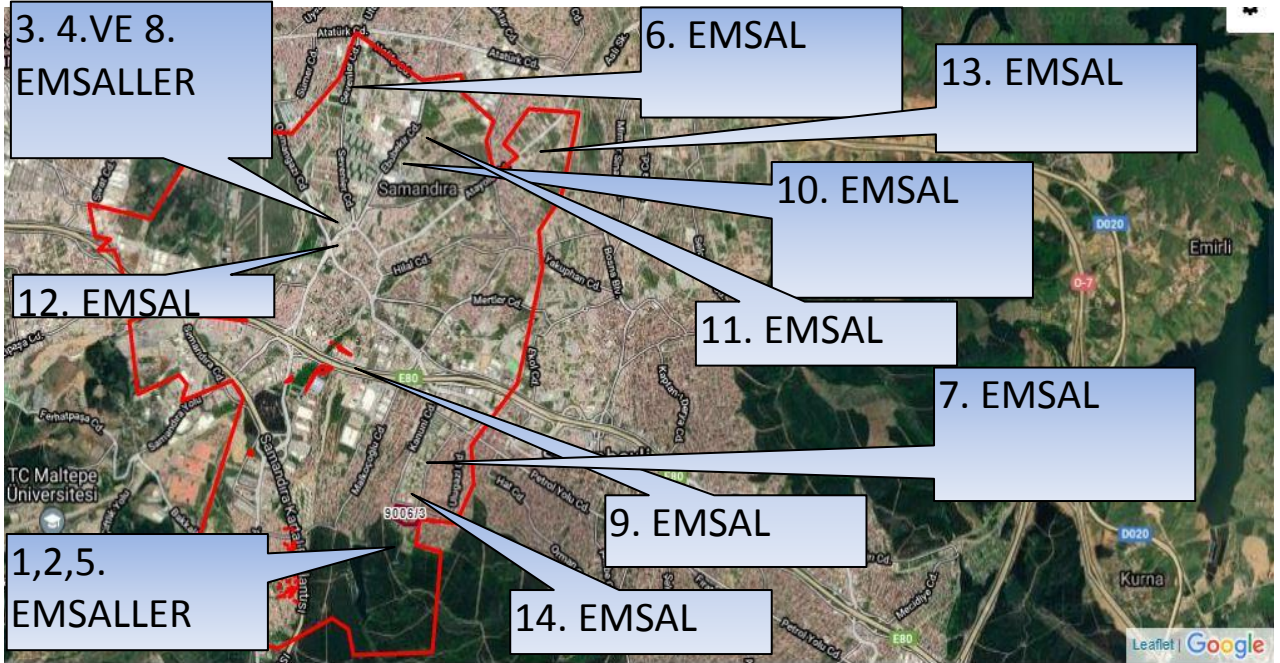
### 14 Vadi Yatırım Gayrimenkul

Tel 0533 669 48 39

Kanuni Sultan Süleyman ve Gülhane Caddelerine cephe konumda taşınmaz depolu dükkan olarak satışıdır. 220 m<sup>2</sup> brüt toplam kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Deposu bulunduğu beyan edilmiştir. Proje şerefiyesi olarak dezavantajlı durumdadır. Yeni bir apartmanın altında konumlanmıştır. Yaklaşık kap. oranı % 5.25 olarak hesaplanmıştır. Potansiyel kira getirisi 6.000 - 7.000 TL civarındadır.

<b>SATILIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	1.480.000 .-TL	6.727	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	6.500 .-TL	30	.-TL/M <sup>2</sup>

### Emsal Krokisi



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin 5500.-TL/m<sup>2</sup> ile 8500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama konut birim m<sup>2</sup> değeri olarak 6.018 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların alanlarına göre m<sup>2</sup> birim değeri farklılaştırılarak takdir edilmiştir. Prestijli projelerde konumlu olan ticaret birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 7000.-TL/m<sup>2</sup> ile 20.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 7.700 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Projenin şehir merkezine olan konumu yaya ve araç hareketliliği nihai değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur. Bu baz değerler esas alınarak daire ve ticari birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülerini 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 m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut için R blok 14 bağımsız bölüm m<sup>2</sup> birim değeri baz alınmış, dükkanın birim m<sup>2</sup> hesaplamalarında D blok 21 nolu dükkan örnek alınmıştır.

**Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri Konutlar için EK-3' deki listede, Ticariler için EK-4' 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 (14 NOLU KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		890.000	775.000	525.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	128,77	125	118	70
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		7.120	6.568	7.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-25%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.537	6.052	4.928	5.631

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (21 NOLU DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 10	Emsal 9	Emsal 14
SATIŞ FİYATI		700.000	2.350.000	1.480.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	194,81	100 7.000	350 6.714	220 6.727
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 5%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ 5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE ŞER.	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	20%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.700	7.672	8.028	7.400

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, buldukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Pazar yaklaşımı analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

#### Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

17 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	44.263.000 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. . Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

### 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 %3.96 -% 5,27 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama % 5 olarak kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	70	2.000	24.000	590.000	4,07%
Emsal 3	118	2.750	33.000	775.000	4,26%
Emsal 4	70	2.250	27.000	525.000	5,14%
Emsal 9	350	7.750	93.000	2.350.000	3,96%
Emsal 10	100	2.650	31.800	700.000	4,54%
Emsal 11	220	6.500	78.000	1.480.000	5,27%

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
17 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	46.008.588 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

##### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

17 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)

44.263.000,00 TL

##### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

17 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)

46.008.400,00 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 piyasa değeri yaklaşımı yönteminde ise değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 17 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, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> 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 Gerekerin 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 yapılmış kat mülkiyeti kurulmuştur. 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 Bulunmadığına 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 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.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklamalar eklerde yer almaktadır

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

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.

## 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 17 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

**44.263.000 .-TL**

**(Kırk Dört Milyon İki Yüz Altmış Üç Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**51.840.530 .-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.