Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İSTANBUL İLİ

SANCAKTEPE İLÇESİ

SARIGAZİ MAHALLESİ

ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM
0	1958	8 Adet Bağımsız Bölüm

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

08.01.2024

RAPOR NO: 2024-051

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR — Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 10/01/2025 13:48

FATMA KÜPELI — Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 10/01/2025 13:30

ASIM TUNCAY — Bu belge ********** kimlik numarali ASIM TUNCAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 10/01/2025 13:24

Serek Serhat AKAY — Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 10/01/2025 13:36

FOCUS GLOBAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121-1 / 16 Bağcılar / DİYARBAKIR
E-mail: info@focusglobal.info Web: https://focusglobal.info

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ 4

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.a. Rapor Tarihi 6

1.b. Rapor Numarası 6

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 6

1.e. Değerleme Tarihi 6

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası 6

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi 7

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 7

2.c. İşin Kapsamı 7

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 8

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi 11

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 11

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 11

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 13

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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 13

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 14

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 19
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 19
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 19
4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 23
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 23

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 24

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 24
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 25
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 26
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 27

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 30

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 30
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 30
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 30
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 30
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.) 31

7. SONUÇ 33

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 33
7.b. Nihai Değer Takdiri 33

8. RAPOR EKLERİ 34

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 34
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 34
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 34

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, **0 Ada 1958 Parselde** bulunan **8** adet bağımsız bölümün **pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	**Emek Mahallesi Ordu Caddesi, Sinpaş GYO Sinpaş Aqua City 2010 No:1, Sancaktepe- İstanbul**.
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2025 / 2024-051
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Denetmen	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 403988)

DEĞERLEME SONUÇLARI			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	**95.070.000,00 TL**	**2.685.593,00 USD**	**2.579.218,00 EUR**
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile değerleme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmî kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

08.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-051

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmî Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405383) ve Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 02.12.2024 tarihli no.lu gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Adresi : Bağcılar Mah. Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16 Bağcılar - Diyarbakır

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : https://focusglobal.info

Kuruluş Tarihi : 21.04.2020

Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL

Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL

SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile "gayrimenkul değerleme" hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.

BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müd. No: 36 - 1 / 4 Beşiktaş - İstanbul

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 27 00
E-mail : info@sinpaş.com.tr Web: https://sinpasgyo.com/

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 0 **Ada 1958 Parselde** bulunan bağımsız bölümlerin;

Pazar değerinin belirlenmesi amacıyla, Söz konusu değerin **yakın çevrede bulunan projelerle karşılaştırılması** ve Mülkiyeti Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 0 Ada, 1958 Parsel, A blok 1 numaralı, B blok 2 numaralı, C blok 3 numaralı, D blok 4 numaralı, K blok 11 numaralı, L blok 12 numaralı, M blok 13 numaralı, N blok 14 numaralı "Dükkân" nitelikli taşınmazların 31.12.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu tanıma göre "**Pazar Değeri";** bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullandırılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

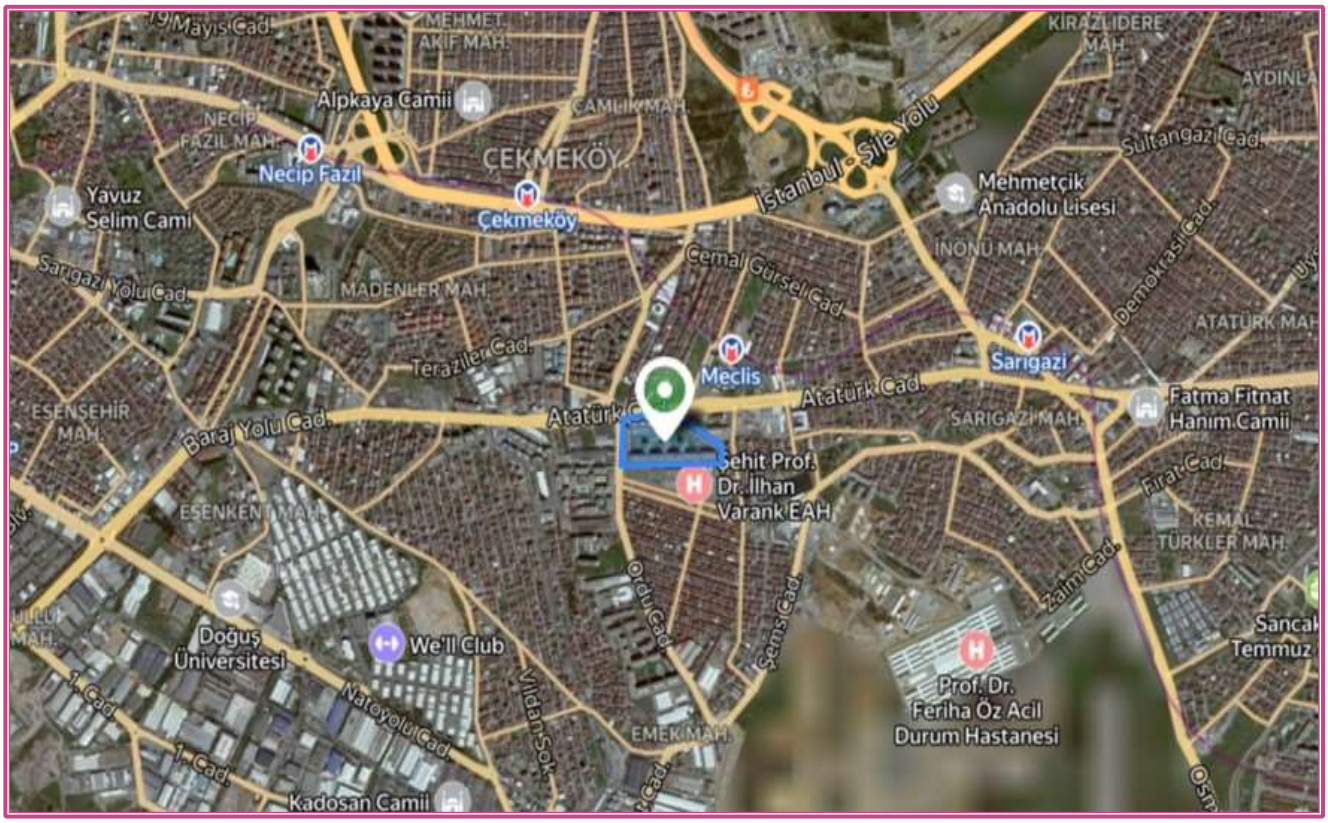
Değerlemeye konu taşınmazlar; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, **0 Ada 1958 Parselde yer alan 8 adet** bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu iki mesken ve on ticari (dükkân) nitelikli taşınmaz, İstanbul ili Sancaktepe ilçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 parselde kayıtlı 55.969,36 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Sinpaş Aqua City 2010 projesinde konumlanmıştır.

Taşınmaza Ulaşım:

Değerlemeye konu taşınmazlar; Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, İstanbul'un Sancaktepe ilçesi, Sarıgazi Emek Mahallesi'nde yer almaktadır. Bu parsele ana ulaşım, Atatürk Caddesi (Baraj Yolu) ve Ordu Caddesi vasıtasıyla sağlanmaktadır. Taşınmazlar, Şile Otoyolu ve E-80 Karayolu'na yakın konumda olup, çevrede site, konut, fabrika alanları ve çeşitli donatı alanları bulunmaktadır. Yakın çevrede konut projeleri devam etmekte olup, taşınmazlar E-80 Karayolu ve Şile Otoyolu gibi ana ulaşım arterlerine ve duraklarına yakın konumda olması nedeniyle kolay ulaşılabilir bir lokasyondadır. Yakın konumda nitelikli siteler, Suryapı Adapark, Kent Life, Dore Life, Simply City ve Dap Space Center Bölgede yer alan bazı konut siteleri şunlardır: Sarı Belde Sitesi, Merit Life, Simple City, Akasya Evleri, Ağaoğlu Eltes Güneşi ve İdealist Kent. Bu sitelerin yanı sıra, bölgede orta gelir grubuna hitap eden site yerleşim birimleri bulunmaktadır. Ancak, site yerleşim birimlerinde ağırlıklı olarak orta üst ve üst gelir grubu ikamet etmektedir.

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

20.11.2024 tarihli Tapu Kayıt Örneğine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir. Belge örneği "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Mahalle	Sarıgazi
Mevkii	
Pafta No	--
Ada / Parsel No	0/1958
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Blok/Kat/Giriş/BB No	TAKBİS BİLGİLERİ – II
Nitelik	TAKBİS BİLGİLERİ – II
Kimlik No	TAKBİS BİLGİLERİ – II
Cilt/Sayfa No	TAKBİS BİLGİLERİ – II
Arsa Payı	TAKBİS BİLGİLERİ – II
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	55.969,36 m^2
Ana Taşınmaz Nitelik	1 Adet 1 Katlı Dükkân 2 Adet 2 Katlı Garaj Binası, 1 Adet 4 Katlı Kafeterya 27 Adet 14 Katlı Apartman Binası Ve Arsası
Malik ve Hisse Oranı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Tam

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No.	**Blok No.**	**B.B. No.**	**Kat No.**	**Nitelik**	**Kimlik No.**	**Cilt/Sayfa No.**	**Arsa Payı**
1	A BLOK	1	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	48397571	183/18082	2156/5596936
2	B BLOK	2	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	48397572	183/18083	7500/5596936
3	C BLOK	3	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	48397573	183/18084	5400/5596936
4	D BLOK	4	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	48397574	183/18085	4000/5596936
5	K BLOK	11	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	48397581	183/18092	13200/5596936
6	L BLOK	12	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	48397582	183/18093	7400/5596936
7	M BLOK	13	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	48397583	183/18094	11500/5596936
8	N BLOK	14	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	48397584	183/18095	37525/5596936

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

20.11.2024 tarihinde alınan Tapu Kayıt Örneğinde taşınmaza ilişkin takyidatlar bulunmadığından söz konusu bilgiler arşivimizde bulunan kayıtlardan derlenmiştir.

TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Beyanlar Hanesinde: -KM ne Çevrilmiştir. (05.03.2013 tarih, 3731 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek) -Yönetim Planı: 15/04/2011 (29.04.2011 tarih, 4114 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek) -KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek) -Yönetim Planı: 15/04/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
Şerhler Hanesinde: -1296000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (18.07.2013 tarih, 12836 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
Rehinler Hanesinde: -TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 30000000,00 TL bedelle 02.08.2019 tarih, 19428 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1-2-3-4 nolu taşınmazlar üzerinde)
MÜLKİYET BİLGİLERİ
Malik: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş **Hisse Pay/Payda:** 1/1 **Tarih / Yevmiye:** 29.04.2011/ 4114

- Tapu kayıtlarına konulan;

- Tapu kayıtlarına konulan "yönetim planı" ve "kat mülkiyeti tesisi" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- 3. kişilerle yapılan kira sözleşmeleri gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- İpotekle ilgili prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir**.**

- Sonuç olarak; **taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

20.11.2024 tarihli Tapu Kayıt Örneğinden değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıllık dönemde imar planında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Sancaktepe İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve ilgili kurumlardan alınan18.12.2024 tarihli ve 76280 dilekçenin E-80059122-754-171573 sayılı imar durumu yazısına göre, taşınmazların bulunduğu parsel hakkında aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

Sarıgazi mahallesi 0 ada 1958 no.lu parsel; 15.02.2010-21.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda kısmen Yol, büyük çoğunluğu TAKS: 0.50, KAKS:1.50, 5 kat Ticaret+Konut (T+K3) Alanı lejantında kalmaktadır.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

--

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

ANA TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ	
YAPI RUHSAT TARİH / NO	**LİKYA PROJESİ:** ***Blok A (Eski Adı: A3):*** **İlk Ruhsat Tarihi:** 15.02.2011, **İlk Ruhsat Sayısı:** 363471-865. **Tadil Ruhsat Tarihi:** 28.04.2011, **Tadil Ruhsat Sayısı:** 396430-2743 numaralı ruhsat belgeleri incelenmiştir. ***Blok B (Eski Adı: A2):*** **İlk Ruhsat Tarihi:** 15.02.2011, **İlk Ruhsat Sayısı:** 363470-864. **Tadil Ruhsat Tarihi:** 28.04.2011, **Tadil Ruhsat Sayısı:** 396430-2744 numaralı ruhsat belgeleri incelenmiştir. ***Blok C (Eski Adı: A1):*** **İlk Ruhsat Tarihi:** 15.02.2011, **İlk Ruhsat Sayısı:** 363469-863. **Tadil Ruhsat Tarihi:** 28.04.2011, **Tadil Ruhsat Sayısı:** 396430-2745 numaralı ruhsat belgeleri incelenmiştir. ***Blok D (Eski Adı: B2):*** **İlk Ruhsat Tarihi:** 15.02.2011, **İlk Ruhsat Sayısı:** 363474-868. **Tadil Ruhsat Tarihi:** 28.04.2011, **Tadil Ruhsat Sayısı:** 396435-2746 numaralı ruhsat belgeleri incelenmiştir. **FRİGYA PROJESİ:** ***Blok K (Eski Adı: C2-1):*** **İlk Ruhsat Tarihi:** 17.06.2010, **İlk Ruhsat Sayısı:** 300893-2156. **Tadil Ruhsat Tarihi:** 15.02.2011, **Tadil Ruhsat Sayısı:** 363492-871 numaralı ruhsat belgeleri incelenmiştir. ***Blok L (Eski Adı: M1):*** **İlk Ruhsat Tarihi:** 15.02.2011, **İlk Ruhsat Sayısı:** 363497-875. **Tadil Ruhsat Tarihi:** 15.02.2011, **Tadil Ruhsat Sayısı:** 363487-871 numaralı ruhsat belgeleri incelenmiştir. ***Blok M (Eski Adı: D1-1):*** **İlk Ruhsat Tarihi:** 15.02.2011, **İlk Ruhsat Sayısı:** 363496-874. **İskân Tarihi:** 22.02.2013 numaralı ruhsat belgeleri incelenmiştir. ***Blok N (Eski Adı: D2-2):*** **İlk Ruhsat Tarihi:** 15.02.2011, **İlk Ruhsat Sayısı:** 363500-877. **İskân Tarihi:** 22.02.2013 numaralı ruhsat belgeleri incelenmiştir.
YAPI KUL. İZİN BELGESİ TARİH/NO	**LİKYA PROJESİ:** ***Blok A (Eski Adı: A3):*** **İskân Tarihi:** 22.02.2013, **İskân Sayısı:** 647772-2153. **Bağımsız Bölüm Sayısı:** 34, **Toplam Alan:** 5138,52 m² için düzenlenmiştir. ***Blok B (Eski Adı: A2):*** **İskân Tarihi:** 22.02.2013, **İskân Sayısı:** 647778-2154. **Bağımsız Bölüm Sayısı:** 34, **Toplam Alan:** 5138,52 m² için düzenlenmiştir. ***Blok C (Eski Adı: A1):*** **İskân Tarihi:** 22.02.2013, **İskân Sayısı:** 647783-2155. **Bağımsız Bölüm Sayısı:** 34, **Toplam Alan:** 5138,52 m² için düzenlenmiştir. ***Blok D (Eski Adı: B2):*** **İskân Tarihi:** 22.02.2013, **İskân Sayısı:** 647770-2156. **Bağımsız Bölüm Sayısı:** 34, **Toplam Alan:** 4663,17 m² için düzenlenmiştir. **FRİGYA PROJESİ:** ***Blok K (Eski Adı: C2-1):*** **İskân Tarihi:** 22.02.2013, **İskân Sayısı:** 647770-2164. **Bağımsız Bölüm Sayısı:** 44, **Toplam Alan:** 4742,52 m² için düzenlenmiştir. ***Blok L (Eski Adı: M1):*** **İskân Tarihi:** 22.02.2013, **İskân Sayısı:** 647735-2163. **Bağımsız Bölüm Sayısı:** 44, **Toplam Alan:** 4428,99 m² için düzenlenmiştir. ***Blok M (Eski Adı: D1-1):*** **İskân Sayısı:** 647733-2166. **Bağımsız Bölüm Sayısı:** 44, **Toplam Alan:** 4428,99 m² için düzenlenmiştir.
AÇIKLAMA	Yerinde yapılan keşif ve alınan belgelerin detaylı incelenmesi sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumunun tapu kayıtları, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleriyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. TAKBİS ve ilgili belgeler, "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkulün Yapı Denetim işleri; Atatürk Mahallesi, Bilgi Sokak No:14, Kat:3 adresinde faaliyet gösteren Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir. Vektör Yapı Denetim, projenin inşaat süreçlerinin yasal ve teknik gerekliliklere uygunluğunu sağlamak amacıyla yapı denetim işlerinin yapıldığı görülmüştür.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

--

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı ticaret bloğuna ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km^2 yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km^2 alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 31 Aralık 2023 tarihli adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre bölgede bulunan 11 ilin toplam 26.412.501'dir[1].

Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Sanayi bakımından en gelişmiş şehirleri İstanbul, Kocaeli ve Bursa olmakla birlikte bölgenin tamamında yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Otomotiv ve otomotiv yedek parçası, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri ve beyaz eşya başlıca sanayi ürünleri olarak sayılabilir. Türkiye sanayi üretiminin yaklaşık 1/3'ünden fazlasını karşılayan Marmara Bölgesi enerji tüketiminin de yine yaklaşık 1/3'ünü yapar. Bölge turizm geliri açısından da yaklaşık %48 ile ilk sırada yer alır.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ekili alanların yaklaşık yarısında buğday yetiştirilmekte olup; şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği yetiştirilen diğer başlıca tarım ürünleridir. Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur. Ormanlık alan oranı %11,5'tir. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır.

4.a.2. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir. İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 13 Şubat 2020 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – Most Economically Influential Cities in the World, 2020" raporuna göre İstanbul 20. sırada yer almaktadır.[2] Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.[3]

[1] Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023, Tablo-1: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2023-49684
[2] https://ceoworld.biz/2020/02/13/most-economically-influential-cities-in-the-world-2020/
[3] World City Populations 2023 (worldpopulationreview.com)

Most economically influential cities in the world, 2020

Show 50 entries Search:

Rank	City	Country	Economic Power	Financial Clout	People and Politics	Quality of Life	Competitiveness
1	London	UK	85.97	98.53	99.06	71.78	72.13
2	New York	US	85.7	98.39	98.13	68.04	67.22
3	Tokyo	Japan	85.65	95.28	96.75	67.16	65.15
4	Paris	France	85.33	95.71	96.53	66.39	64.32
5	Singapore	Singapore	85.31	95.26	96.15	66.06	60.53
6	Berlin	Germany	85.24	94.67	94.4	65.27	59.76
7	Shanghai	China	84.4	93.85	93.69	64.14	59.76
8	Brussels	Belgium	84.28	91.58	92.08	63.2	57.77
9	New Delhi	India	84.13	90.95	91.26	61.3	57.65
10	Toronto	Canada	84.09	90.86	91.23	60.97	57.38
11	Washington DC	US	84.01	89.96	90.68	60.66	56.31
12	Moscow	Russia	83.46	89.43	90.3	60.25	56.29
13	Sydney	Australia	82.8	88.38	89.67	59.85	56.2
14	Dubai	United Arab Emirates	82.77	87.35	89.11	59.65	55.98
15	Riyadh	Saudi Arabia	82.23	87.08	88.73	58.8	55.89
16	Tel Aviv	Israel	81.84	87	88.52	58.59	55.73
17	Zurich	Switzerland	81.6	86.49	86.23	58.37	55.46
18	Sao Paulo	Brazil	81.24	85.32	87.76	58.1	55.37
19	Amsterdam	Netherlands	81.14	84.27	87.64	57.96	55.31
20	Istanbul	Turkey	81	83.8	87.62	57.3	55.19

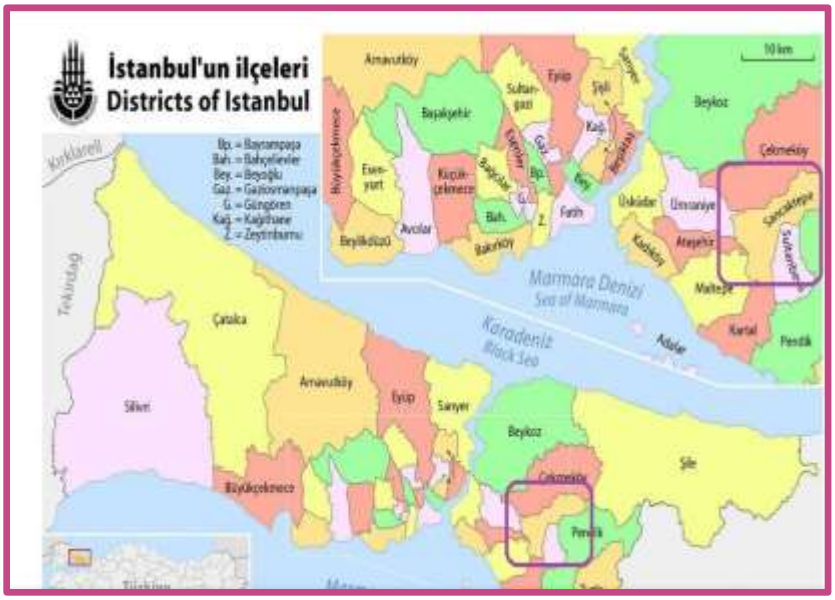
World City Populations 2023

CSV JSON

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
1	Tokyo	Japan	37,194,105	37,274,002	-0.21%
2	Delhi	India	32,941,309	32,065,760	2.73%
3	Shanghai	China	29,210,808	28,516,903	2.43%
4	Dhaka	Bangladesh	23,209,616	22,478,117	3.25%
5	Sao Paulo	Brazil	22,619,736	22,429,799	0.85%
6	Mexico City	Mexico	22,281,442	22,085,139	0.89%
7	Cairo	Egypt	22,183,201	21,750,020	1.99%
8	Beijing	China	21,766,214	21,333,331	2.03%
9	Mumbai	India	21,296,517	20,961,473	1.6%
10	Osaka	Japan	19,013,434	19,059,857	-0.24%
11	Chongqing	China	17,340,704	16,874,741	2.76%
12	Karachi	Pakistan	17,236,230	16,839,950	2.35%
13	Kinshasa	DR Congo	16,315,534	15,628,085	4.4%
14	Lagos	Nigeria	15,945,912	15,387,639	3.63%
15	Istanbul	Turkey	15,847,768	15,636,243	1.35%
16	Buenos Aires	Argentina	15,490,415	15,369,919	0.78%
17	Kolkata	India	15,332,793	15,133,888	1.31%
18	Manila	Philippines	14,867,089	14,406,059	1.61%
19	Guangzhou	China	14,284,353	13,964,637	2.29%
20	Tianjin	China	14,238,643	14,011,828	1.62%

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

4.a.3. Sancaktepe İlçesi



Kuruluş ve Coğrafya: Sancaktepe ilçesi, 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleri ile Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçenin denize kıyısı bulunmamakla birlikte, güneyde Kartal, güneybatıda Maltepe, batıda Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyde Çekmeköy, doğuda Pendik ve güneydoğuda Sultanbeyli ilçeleri ile komşudur.

Nüfus ve Yerleşim: Sancaktepe, elli yılı aşkın süredir doğu bölgelerden ve kent içinden gelen iç göçle hızla büyüyen bir nüfusa sahiptir. Bu yoğun iç göç, ilçenin yerleşim düzeninden kültürel yapısına kadar her alanda önemli değişikliklere neden olmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2021 verilerine göre, ilçenin nüfusu 474.668 kişidir ve bu nüfus yoğunluğu, İstanbul ortalamasının üzerindedir. Sancaktepe, 62,41 km²'lik bir alanı kaplamakta olup, 19 mahalle ve 1 köyden oluşmaktadır.

Ekonomik ve Sosyal Yapı: İlçe, ekonomik ve sosyal açıdan çeşitli olanaklara sahiptir. Bölgede nitelikli konut projeleri, ticaret alanları ve sanayi merkezleri bulunmaktadır. İç göçle birlikte ilçede yeni iş imkanları doğmuş ve bu durum, ekonomik canlılığı artırmıştır.

Ulaşım ve Konum: Sancaktepe'nin konumsal önemi, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM Otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım imkanları ile daha da artmaktadır. Bu ulaşım arterleri, ilçeyi hem İstanbul'un diğer bölgelerine hem de ulusal ulaşım ağlarına kolayca bağlamaktadır.

Doğal Özellikler ve Çevresel Hassasiyet: İlçenin bazı bölgeleri havza niteliği taşımakta olup, bu durum yerleşim planlamasında ekstra özen gerektirmektedir. Çevresel duyarlılığın yüksek olduğu bu alanlar, sürdürülebilir kalkınma ve doğa dostu projeler açısından önem taşımaktadır.[4]

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaşma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook-Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[5] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022'de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023'te %3, 2024'te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin'de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

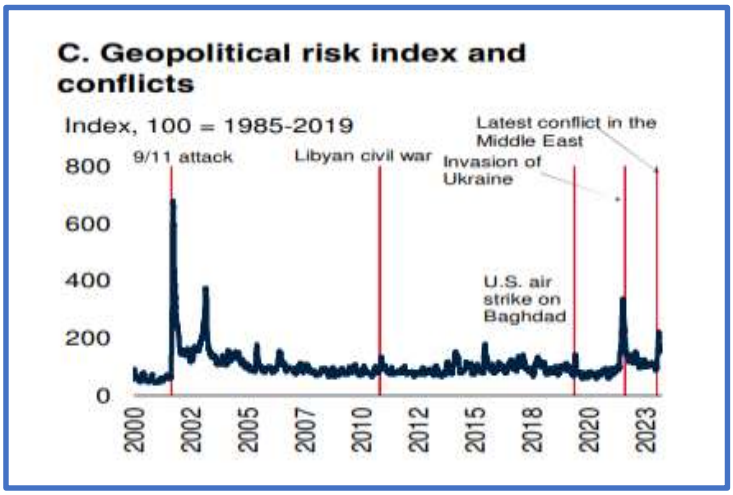
2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)[6] yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamanın altında kaldığını vurgulamıştır.

[4] Başakşehir Kaymakamlığı: http://www.basaksehir.gov.tr/cografya
[5] World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023
[6] World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarının 2023 ve 2024 yıllarında da yavaş devam edeceği belirtilen raporda, 2022 yılında %4,1 büyüyen, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerin 2023 ve 2024 yıllarında da %4 civarında büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur.

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli "Global Economic Prospects- Küresel Ekonomik Beklentiler"[7] raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF'ye paralel bir şekilde büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

Dünya Bankası'na göre Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin üzerine gelen Ortadoğu'daki çatışmalar jeopolitik riskleri keskin bir şekilde yukarı çıkarmaktadır.



Raporda sunulan "Geopolitical Risk Index and Conflicts - Jeopolitik Risk Endeksi ve Çatışmalar" grafiğinde Ukrayna işgali ve Ortadoğu'daki çatışmaların Küresel jeopolitik risk endeksinin keskin bir şekilde yükseldiği görülmektedir.

Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar da enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

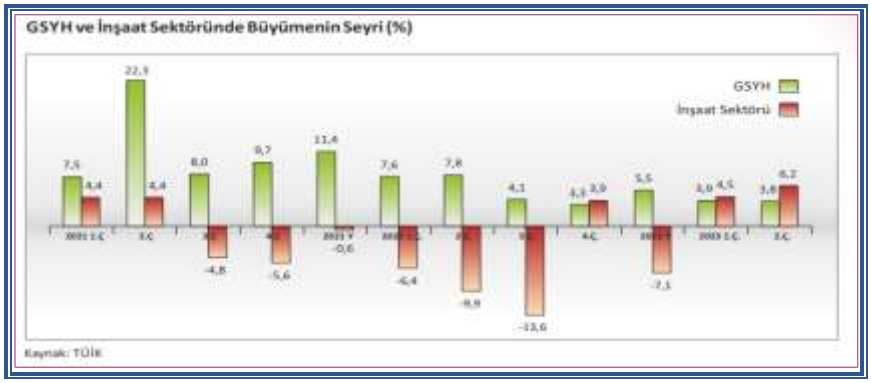
IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır.

4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekten itibarense bu kez de gerek yüksek maliyetler, gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"[8] başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklere rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.

[7] Global Economic Prospects, January 2024: Global Economic Prospects -- January 2024 (worldbank.org)
[8] TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf



Ülkemizde "konut satış" rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye'de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.

TÜİK'in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur. 2023 Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz'da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır.

Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılara satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

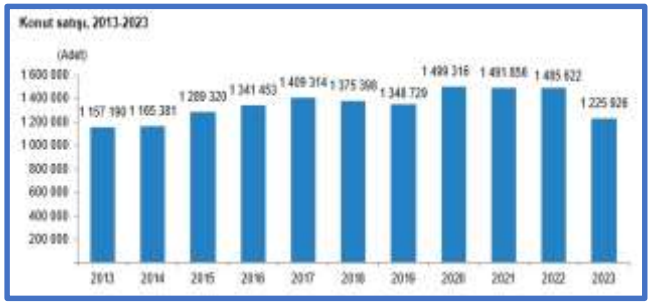
Kaynak: TÜİK

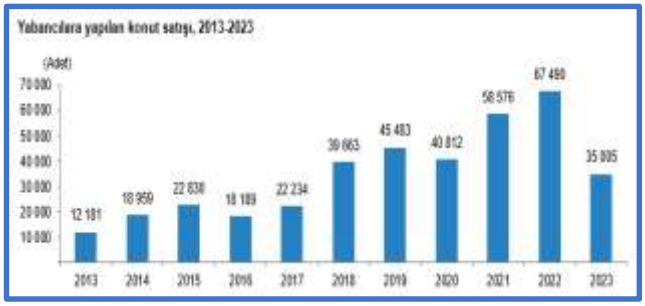
Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.

Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan "GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu"[9]nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.

[9] GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: 73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf (gyoder.org.tr)





2022 son çeyreğinden itibaren Gayrimenkul fiyatları nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, fiyat artış hızı ve satış adetleri düşmeye devam etmektedir. Gerek küresel ve ulusal genel ekonomik koşullarda gerek inşaat ve gayrimenkul sektörü özelinde yaşanan bu gelişme ve trendlerin, dolayısıyla da nispeten zayıf konut talebinin bir süre daha devam edeceği öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif faaliyeti site görevlisinin yer göstermesi ile konutların dışından yapılmıştır. Değerlendirme işlemi; elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

- **Olumlu Faktörler**
  - **Ulaşım Kolaylığı:** TEM Otoyolu ve Sancaktepe merkeze yakın konumda olması, ulaşım açısından büyük avantaj sağlamaktadır.
  - **Tercih Edilen Bölge:** Taşınmazlar, konut ve ticaret açısından tercih edilen bir bölgede konumlanmıştır.
  - **Sosyal İmkanlar:** Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı, prestijli ve lüks bir sitede yer almaktadır. Site içerisinde açık havuz, hamam, fitness salonu, sauna, çocuk oyun alanları, tenis kortu ve yürüyüş parkurları gibi sosyal tesisler bulunmaktadır.
  - **Çevresel Avantajlar:** Çevresinde, Suryapı Adapark, Kent Life, Dore Life, Simply City, Dap Space Center gibi önemli projeler bulunmaktadır.
  - **Sağlık Tesisleri:** Sitenin yan parselinde Sancaktepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi bulunmaktadır, bu da sağlık hizmetlerine kolay erişim sağlamaktadır.
  - **Gelişen Bölge:** Taşınmazlar, sürekli gelişim gösteren ve yatırım açısından potansiyel vaat eden bir bölgede yer almaktadır.
  - **Nitelikli Konut Projeleri:** Yakın çevresinde, yüksek kaliteli ve nitelikli konut projelerinin bulunması, bölgenin değerini arttırmaktadır.
  - **Olumsuz Faktörler:**

  - **Merkeze Uzaklık:** Kentin ana merkezine uzak bir konumda yer almaktadır. Bu, özellikle merkeze sık sık seyahat etmek zorunda olan kişiler için bir dezavantaj oluşturabilir.
  - **Çevresel Gürültü:** Ana yollara veya sanayi alanlarına yakınlık nedeniyle çevresel gürültü seviyesi yüksek olabilir. Bu durum, sakinlerin huzurunu bozabilir.
  - **Hızla Gelişen İnşaat:** Bölgedeki hızlı inşaat faaliyetleri, gürültü ve toz gibi rahatsızlıklar yaratabilir. Bu durum, yaşam konforunu olumsuz etkileyebilir.

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi Projesi İncelemesi;

Değerlemeye konu taşınmazlar; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, **0 Ada 1958 Parselde yer alan 8 adet** bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu iki mesken ve on ticari (dükkân) nitelikli taşınmaz, İstanbul ili Sancaktepe ilçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 parselde kayıtlı 55.969,36 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Sinpaş Aqua City 2010 projesinde konumlanmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar; A blok 1 numaralı, B blok 2 numaralı, C blok 3 numaralı, D blok 4 numaralı, K blok 11 numaralı, L blok 12 numaralı, M blok 13 numaralı, N blok 14 numaralı "Dükkân" nitelikli taşınmazlardır.

Ana Gayrimenkulün Özellikleri:

Konum: Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi, topografik olarak düz bir parsel üzerinde yer almakta olup, site üç etap olarak inşa edilmiştir.

Olanaklar: Sitede özel güvenlik, açık havuz, açık/kapalı otopark, hamam, fitness salonu, sauna, çocuk oyun alanları, tenis kortu ve yürüyüş parkurları gibi sosyal tesisler bulunmaktadır. Ayrıca, ana gayrimenkulün ortasında yapay bir göl yer almaktadır.

Girişler: Sitenin ana girişi Ordu Caddesi'nden, ikinci giriş ise Yenice Sokak üzerinden verilmiştir. Ticari alanların girişleri ise Atatürk Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Konut Tipleri ve Bloklar:

Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi'nde Likya, Frigya ve Karya olmak üzere üç farklı konut tipi bulunmaktadır. Site, 5 adet Likya blok, 19 adet Frigya blok, 3 adet Karya blok, bodrum katlarda 2 adet otopark bloğu, 1 adet ticari blok ve 1 adet sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır.

Bloklar: A, B, C, D ve E bloklar Likya tipi bloklardır. F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S, U, V, Z, AA, AB, AC ve AD bloklar Frigya tipi bloklardır. P, T ve Y bloklar ise Karya tipi bloklardır.

Konut Sayısı: Site içerisinde toplamda 27 konut bloğu ve 1118 adet konut yer almaktadır. Ticari blokta ise 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Sonuç olarak, Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi toplamda 1132 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu, hem TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden hem de mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde detaylı olarak teyit edilmiştir. Yapılan ölçümler sonucunda, 0 ada, 1958 no.lu parselin koordinatlarının (N: 41°.0066; E: 28°.1955) olduğu belirlenmiştir. Ölçüm işlemlerinde kullanılan GPS teknolojisi, yüksek hassasiyetle veriler sağlayarak parselin konumunun doğru bir şekilde tespit edilmesini sağlamıştır. Bu doğrulama işlemleri, değerleme raporunun güvenilirliğini artırmak amacıyla büyük bir titizlikle gerçekleştirilmiştir.

Parsel üzerindeki yapıların mimari özellikleri, kullanım alanları ve mevcut durumları detaylı olarak incelenmiş, projenin genel özellikleri ile uyumlu bir değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım imkanları, sosyal ve ticari olanakları, çevresel faktörleri ve gelecekteki gelişim potansiyeli de değerlendirilmiştir.

Genel Özellikler:

Ulaşım Kolaylığı: Gayrimenkul, ana ulaşım arterlerine yakın konumda olup, toplu taşıma araçlarına erişim kolaydır. Bu durum, bölgenin tercih edilmesinde önemli bir faktördür.

Çevresel Faktörler: Çevredeki yeşil alanlar, parklar ve rekreasyon alanları, bölgenin yaşanabilirliğini artırmaktadır. Ayrıca, bölgedeki düşük gürültü seviyesi, sakin bir yaşam sunmaktadır.

Sosyal Olanaklar: Bölgede çeşitli alışveriş merkezleri, restoranlar, kafeler, spor salonları ve diğer sosyal olanaklar bulunmaktadır. Bu imkanlar, günlük yaşamı kolaylaştırmaktadır.

Eğitim Kurumları: Taşınmaza yakın konumda bulunan okullar ve eğitim kurumları, özellikle aileler için önemli bir avantajdır.

Sağlık Tesisleri: Bölgedeki hastane ve sağlık merkezlerine yakınlık, sağlık hizmetlerine kolay erişim sağlamaktadır.

Güvenlik: Site içerisinde 7/24 güvenlik hizmeti sunulmakta olup, bu durum site sakinlerinin güvenliğini sağlamaktadır.

Altyapı Hizmetleri: Bölgede kaliteli altyapı hizmetleri (su, elektrik, doğal gaz, kanalizasyon) mevcuttur, bu da yaşam konforunu artırmaktadır.

Yatırım Potansiyeli: Bölgenin gelecekteki gelişim potansiyeli, gayrimenkulün yatırım açısından cazip olmasını sağlamaktadır.

- Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi Projesi kapsamında yer alan değerlemeye konu taşınmazların brüt kullanım alanları, blok ve kat bilgileriyle birlikte aşağıda detaylandırılmıştır.

Taşınmazların Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı Bilgileri					
S.No.	**Blok No.**	**B.B. No.**	**Kat No.**	**Nitelik**	**Brüt Alan**
1	A BLOK	1	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	31
2	B BLOK	2	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	147
3	C BLOK	3	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	105
4	D BLOK	4	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	87
5	K BLOK	11	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	289
6	L BLOK	12	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	150
7	M BLOK	13	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	250
8	N BLOK	14	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	DÜKKAN	876

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Durgun
PAZARLAMA SÜRESİ	2 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	%70
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	%90
GENEL KULLANIM DURUMU	Konut + Dükkan
MALZEME	İyi
İŞÇİLİK	İyi
GENEL İNŞAAT SEVİYESİ	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Sancaktepe Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme
YAPI NİZAMI	Bitişik
YAPI SINIFI VE GRUBU	4-A
ELEKTRİK	Var
TESİSİN YAŞI	12
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Var
YÜZME HAVUZU	Var
Sığınak	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan keşif ve mevcut belgelerin incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumunun mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...)[19] yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

Yerinde yapılan inceleme sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumu dikkatli bir şekilde değerlendirilmiştir. Bu inceleme neticesinde, taşınmazın mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile tam uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, gayrimenkulün mevcut durumda herhangi bir tadilat veya değişiklik gerektirmediği, dolayısıyla yeniden ruhsat alınmasını zorunlu kılacak herhangi bir durumun söz konusu olmadığı belirlenmiştir. Bu uyumun sağlanması, taşınmazın yasal ve düzenleyici gereksinimlere tamamen uygun olduğunu göstermekte ve değerleme sürecinin doğruluğunu ve güvenilirliğini artırmaktadır. Bu değerlendirme, taşınmazın mevcut kullanım koşullarının ve yasal durumunun doğru bir şekilde belgelenmesi açısından önemli bir adım olarak kaydedilmiştir.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir. Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
  - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
  - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo- ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
  - Değerleme; M Blok 13 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
  - **Emsal 1: SEEWORLD ATAŞEHİR SATIŞ KİRALAMA OFİSİ – 0 (216) 504 95 95**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Sinpaş Aqua City 2010 Projesi'nde bulunan, toplamda 140 m² alanlı dükkân, 13.900.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz zemin katta düz ayak girişlidir. (İlan No: 1187824724).

  - **Emsal 2: MESUDİYE GAYRİMENKUL – 0 (532) 373 52 64**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, cadde üzerinde bulunan, giriş 255 m², asma katı 60 m², bodrum katı 220 m2 toplamda 535 m² alanlı düz giriş dükkân, 26.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1216386037).

  - **Emsal 3: GROW GAYRİMENKUL– 0 (537) 450 18 96**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, işlek cadde üzerinde bulunan, 316 m² alanlı düz giriş dükkân, 9.100.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1214988599).

  - **Emsal 4: REAL EXPERT GAYRİMENKUL– 0 (539) 651 87 87**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, işlek cadde üzerinde bulunan, bodrum kat 75 m² zemin kat 75 m² toplamda 150 m² alanlı düz giriş dükkân, 7.300.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1212940482).

  - **Emsal 5: ES YAPI İNŞAAT&GAYRİMENKUL– 0 (216) 484 35 15**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, işlek cadde üzerinde bulunan, bodrum kat 80 m² zemin kat 35 m² toplamda 115 m² alanlı düz giriş dükkân, 4.100.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1210634100).

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU SATILIK					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**13.900.000,00**	**26.000.000,00**	**9.100.000,00**	**7.300.000,00**	**4.100.000,00**
Alan (m^2)	**140,00**	**535,00**	**316,00**	**150,00**	**115,00**
Pazarlık Payı %	-5%	-3%	-3%	-3%	-3%
İnşaat Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düz. %	5%	5%	5%	0%	0%
Konum Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Kat	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m^2)	99.286,00	49.570,00	29.373,00	47.207,00	34.583,00
Ortalama (TL/m^2)	**52.000,00**				

Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;

- **13 Nolu bağımsız bölümün birim m^2 pazar değeri; ~52.000,00 TL/m^2,**
- **8 bağımsız bölümün ortalama birim m^2 pazar değeri;~49.131,78 TL/m^2,**
- **8 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~95.070.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur**.**

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.

- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.

- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
  - Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
  - Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
  - Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.

- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **direkt kapitalizasyon yöntemi kira değeri analizi yapılmıştır.** (Madde 5.d.1)
- Bunun yerine, değerleme sürecinde taşınmazların mevcut kullanım durumu, fiziksel özellikleri, bölgedeki arz ve talep dengesi gibi diğer nitel ve nicel veriler dikkate alınarak kapsamlı bir analiz yapılmıştır. Bu analizler sonucunda, taşınmazların piyasa değerine ilişkin daha sağlıklı ve güvenilir bir değerlendirme sağlanmıştır.

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

--

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- Raporumuzun bu aşamasında;
  - Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş, sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
  - Ardından Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ile takdir edilen kira değeri üzerinden kira çarpanı ve kapitalizasyon değerleri hesaplanmış,
  - Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.
- **Kira Değeri İçin Emsaller:**
  - Değerleme; K Blok 11 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
  - **Emsal 1: MÜLK GAYRİMENKUL YATIRIM – 0 (549) 363 64 92**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Sinpaş Aqua City 2010 Projesi'nde bulunan, toplamda 1.276 m² alanlı dükkân, 325.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz birkaç dükkan birleşiminden oluşmaktadır. (İlan No: 1210562805).

  - **Emsal 2: PORTFÖY EXPRESS TÜRKİYE – 0 (216) 888 15 96**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, cadde üzerinde bulunan, 50 m² alanlı düz giriş dükkân, 23.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum şerefiyesine sahiptir. (İlan No: 1197459592).

  - **Emsal 3: DMR GAYRİMENKUL – 0 (216) 621 55 57**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, sokak arasında bulunan, 60 m² alanlı düz giriş dükkân, 15.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara onaranla dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1213845781).

  - **Emsal 4: ROTA GAYRİMENKUL – 0 (216) 429 31 70**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, sokak arasında ancak caddeye 2.parselde konumunda bulunan, bodrum kat 40 m² zemin kat 40 m² toplamda 80 m² alanlı düz giriş dükkân, 21.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara onaranla dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1202896361).

- **Emsal 5: ENCA GAYRİMENKUL – 0 (532) 161 52 57**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, sokak arasında ancak caddeye 2.parselde konumunda bulunan, bodrum kat 30 m² zemin kat 30 m² toplamda 60 m² alanlı düz giriş dükkân, 18.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara onaranla dezavantajlı durumdadır. (İlan No: 1167524712).

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU- KİRALIK DÜKKAN					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**325.000,00**	**23.000,00**	**15.000,00**	**21.000,00**	**18.500,00**
Alan (m²)	**1.276,00**	**50,00**	**60,00**	**80,00**	**60,00**
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	30%	-15%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	-15%	-10%	-15%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	-15%	-15%	-15%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m²)	242,00	368,00	137,00	158,00	170,00
Ortalama	**250,00**				

- Yapılan inceleme neticesinde K Blok 11 nolu işyerinin **birim kira değeri ~250,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **210,00 TL/m² olarak, takdir edilmiştir.**

- Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmazların toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 221,59 TL/m²** hesaplanmıştır.

- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki meskenler için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26).

Nitelik	Taşınmaz Alanı (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²) Ort.	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
DÜKKAN	1.935,00	221,59	428.780,00	5.145.360,00	97.762.000,00

Sonuç olarak kira değeri analizi ile taşınmazın toplam aylık pazar kirası; ~428.780,00 TL, gayrimenkul değeri; 97.762.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Kira çarpanı/kapitalizasyon oranı ile gayrimenkul değeri arasındaki korelasyonun konjonktürel ve bölgesel olarak farklılık gösterebileceği dikkate alındığında maliyet yaklaşımı ile tespit edilen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranı ile kira değer analizinde veri olarak kullanılan kira çarpanı ve kapitalizasyon oranlarının birbirleriyle uyumlu ve yakın değerler olduğu, takdir edilen taşınmaz değeri ile getiri potansiyeli arasında piyasa koşullarına uygun bir korelasyon olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştıran kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazın konumu, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin (ticari ünite) uygun olduğu değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme mutlak olmayıp ayrıca detaylı bir fizibilite etüdü ile teyit edilmesi gerekmektedir.

- Bir mülkün en etkin ve verimli kullanımı; fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerleme sonucunda en yüksek değere ulaştıran en olası kullanım şeklidir. Fiziki olarak mümkün olmayan veya yasalarca izin verilmeyen kullanım şekilleri, en yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Başka bir deyişle, teknik ve finansal olarak mümkün olan, makul, muhtemel ve yasal alternatif kullanım şekilleri arasından, mülkü ve arsa değerini en yüksek seviyeye çıkaran kullanım, en yüksek ve en iyi kullanım olarak değerlendirilir. Değerlemeye konu taşınmazın konumu, bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller göz önünde bulundurulduğunda, mevcut kullanım şeklinin (ticari ünite) uygun olduğu sonucuna varılmıştır. Hukuki açıdan mümkün olan bu kullanım şeklinin, taşınmazın en yüksek ve en iyi kullanımı olduğu değerlendirilmektedir. Ancak bu değerlendirme kesin değildir ve daha detaylı bir fizibilite etüdü ile teyit edilmesi gerekmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Kira Değeri Analizi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.

  - Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerlerinin birbirleri ile uyumlu olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımı, mülklerin piyasa koşullarına ve mevcut satış fiyatlarına dayalı olarak daha yüksek bir değer ortaya koymaktadır. Bu yöntem, gayrimenkullerin potansiyel satış fiyatlarına odaklanır ve piyasa talebini yansıtır. Gelir yaklaşımı ise, mülklerin kira getirisine dayalı olarak daha bir değer hesaplar. Bu yöntem, mülklerin uzun vadede kira gelirleriyle yatırımcıya sağlayacağı getiriyi dikkate alır ve daha temkinli bir değerleme sunar. Bu iki yaklaşım arasındaki fark, pazar yaklaşımının mevcut piyasa koşulları ve talebine daha fazla önem verdiğini, gelir yaklaşımının ise daha uzun vadeli ve gelir odaklı bir perspektif sunduğunu göstermektedir. Her iki yöntem de kendi içinde doğru ve kullanışlı olup, gayrimenkul değerlendirmesinde farklı bakış açıları sağlanmış olup birbirleriyle uyumlu olduğu saptanmıştır.

Yapılan kira değeri analizi ve pazar yaklaşımı incelendiğinde; her iki yöntemin de birbirleriyle uyumlu sonuçlar verdiği görülmüştür. Bu uyum, değerleme sürecinin doğruluğunu ve güvenilirliğini pekiştirmektedir. Her iki yöntem ile **8 adet işyeri/dükkân için toplam piyasa değeri 95.070.000,00 TL olarak takdir edilmiştir**. Bu rakam, gayrimenkulün mevcut piyasa koşullarında ve kira getirisinde sağladığı değeri yansıtmaktadır.

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sancaktepe Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmaza ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- Tapu kayıtlarına konulan "yönetim planı" ve "kat mülkiyeti tesisi" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- 3. kişilerle yapılan kira sözleşmeleri gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- İpotekle ilgili prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir**.**
- **Sonuç olarak; taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – b**'de; GYO'ların "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması,** bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. " hükmü yer almaktadır. Bu Kapsamda;

  - Değerlemeye konu taşınmaz için Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış, kat mülkiyetinin tesis edilmiş ve tapu/proje/ruhsat/yapı kullanma izin belgeleri ile taşınmazın mevcut durumunun uyumlu olması nedeniyle söz konusu taşınmazın **Madde 22-1-b açısından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – c**'de; GYO'ların "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

  - Taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaktadır.

  - Tebliğin 30 uncu maddesinde GYO'ların "…kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir" hükmü bulunmaktadır.

  - Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler finansman ihtiyacına yönelik olarak konulmuştur. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların "binalar" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği, değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – b**'de yer alan; "Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

  - Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b'si ile aynı nitelikte olduğundan, bu madde açısından **değerlemeye konu taşınmazın GYF portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – c**'de "**Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla** üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır." hükmü yer almaktadır. Tebliğin;
  - Tebliğin; portföye alma konusunda; GYF'lere, GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda,
  - **"Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar"** başlıklı **Madde 19 – 1 – c**'ye yaptığı atıf ile; **"söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30'unu aşamayacağı"** sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların %30 sınırının aşılmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir**.
- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;
  - **"Binalar" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
  - **İpotekli bağımsız bölümlerin; ipoteklerin kaldırılması koşuluyla başka GYO portföyüne alınabileceği,**
  - **İpotekli gayrimenkul ve bunlara dayalı hakların toplam fon büyüklüğünün %30'unu aşmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerine; SPK kuralları ve UDS standartları çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazın, satış/kiralama kabiliyeti **"SATILABİLİR/KİRALANABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmış olup hesap detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME SONUÇLARI			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	95.070.000,00 TL	2.685.593,00 USD	2.579.218,00 EUR
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

(*)31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL'dir. Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında TCMB döviz alış kuru esas alınmıştır.

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 56 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08.01.2025

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler

- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokisi
- Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Vaziyet Planı
- Kat Planı
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR **Değ. Uzman Yardımcısı** **(Lisans No: 410925)**	**Fatma KÜPELİ** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No: 405383)**	**Asım TUNCAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 403359)**	**Serek Serhat AKAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 405988)**

PAZAR DEĞERİ/PAZAR KİRASI TABLOSU

PAZAR DEĞERİ TABLOSU											
S. No	**Blok**	**Kat**	**BB. No**	**Nitelik**	**Sat. Esas Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Taşınmaz Değeri (TL)**	**Birim Kira Değer (TL/m²)**	**Aylık Kira (TL)**	**Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri-II (TL)**
1	A BLOK	1B + Z	1	DÜKKAN	31,00	96.775,00	3.000.025,00	430,00	13.330,00	159.960,00	3.039.240,00
2	B BLOK	1B + Z	2	DÜKKAN	147,00	23.810,00	3.500.070,00	110,00	16.170,00	194.040,00	3.686.760,00
3	C BLOK	1B + Z	3	DÜKKAN	105,00	33.335,00	3.500.175,00	150,00	15.750,00	189.000,00	3.591.000,00
4	D BLOK	1B + Z	4	DÜKKAN	87,00	80.000,00	6.960.000,00	260,00	22.620,00	271.440,00	5.157.360,00
5	K BLOK	1B + Z	11	DÜKKAN	289,00	46.715,00	13.500.635,00	210,00	60.690,00	728.280,00	13.837.320,00
6	L BLOK	1B + Z	12	DÜKKAN	150,00	66.670,00	10.000.500,00	300,00	45.000,00	540.000,00	10.260.000,00
7	**M BLOK**	**1B + Z**	**13**	**DÜKKAN**	**250,00**	**52.000,00**	**13.000.000,00**	**250,00**	**62.500,00**	**750.000,00**	**14.250.000,00**
8	N BLOK	1B + Z	14	DÜKKAN	876,00	47.500,00	41.610.000,00	220,00	192.720,00	2.312.640,00	43.940.160,00
8 ADET DÜKKÂN TOPLAM					**Sat. Esas Alan (m2)**	**Ort. Bir. Değ. (TL/m²)**	**Taşınmaz Değeri-I (TL)**	**Ort. Bir. Kira (TL/Ay/m²)**	**Top. Aylık Kira (TL)**	**Top. Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri-II (TL)**
					1.935,00	49.131,78	95.070.000,00	221,59	428.780,00	5.145.360,00	97.762.000,00