

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

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE
YER ALAN SİNPAŞ GYO AVANGARDEN
BÜNYESİNDEKİ
6837 PARSELDE 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
6787 PARSELDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM,
6838 VE 6785 PARSELLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2013
RAPOR TARİHİ	26.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	26.12.2014
RAPOR NO	SNP-1312001-REV2
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	6837 PARSELDE 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM, 6787 PARSELDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM, 6838 VE 6785 NUMARALI ARSA VASIFLI TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	AŞAĞI DUDULLU MAHALLESİ SARAY BOSNA CADDESİ YILMAZ SOKAK SİNPAŞ AVANGARDEN SİTESİ ÜMRANIYE- İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - 6 Adet bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 3** - 6 Adet bağımsız bölümün doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 4** - Mülkiyet Listesi
- Ek 5** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapu Kayıtları - (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 creti; 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, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 6 adet bağımsız bölüm ve 2 adet parselin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 6837 numaralı parsel üzerindeki 5 adet bağımsız bölüm, 6787 numaralı parsel üzerindeki 1 adet bağımsız bölüm ile 6838 numaralı parselde kayıtlı arsa ve 6785 numaralı parselde kayıtlı arsanın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 26.12.2013 tarih ve SNP-1312001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 19.12.2014 tarih, 12233903-340.99-1113 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, 6837 numaralı parsel üzerindeki 5 adet bağımsız bölüm, 6787 numaralı parsel üzerindeki 1 adet bağımsız bölüm ile 6838 numaralı parselde kayıtlı arsa ve 6785 numaralı parselde kayıtlı arsa için raporun nihai toplam değeri 4.940.000.-TL (KDV hariç) 'dir.

Ahmet Özgün HERGÜL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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 tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-0712001	SNP-1211002	
Rapor Tarihi	28.12.2007	25.12.2012	
Rapor Konusu	203 adet bağımsız bölümün ve 3 adet arsa	10 adet bağımsız bölüm ve 2 adet arsa	
Raporu Hazırlayanlar	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	63.414.356	6.689.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****6838 PARSEL**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANIYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	AŞAĞI DUDULLU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	ÇAYIRLAR
Pafta No	:	F22D24A3D
Ada No	:	-
Parsel No	:	6838
Alanı	:	350,69 M ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	7887
Cilt No	:	72
Sayfa No	:	7111
Tapu Tarihi	:	27.03.2008

6785 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANIYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	AŞAĞI DUDULLU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	ÇAYIRLAR
Pafta No	:	F22D24A3D
Ada No	:	-
Parsel No	:	6785
Alanı	:	17487,55 M ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	7887
Cilt No	:	71
Sayfa No	:	7046
Tapu Tarihi	:	27.03.2008

6837 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANIYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	AŞAĞI DUDULLU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22D24A3D
Ada No	:	-
Parsel No	:	6837
Alanı	:	21141,55 M ²
Vasfı	:	5 KATLI 4 BLOK VE 7 KATLI 1 BLOK VE 11 KATLI 2 BLOK VE 30 KATLI BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	EK-4'TEDİR.
Tapu Tarihi	:	

6787 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : ÜMRANIYE
Bucağı :
Mahallesi : AŞAĞI DUDULLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : F22D24A3D
Ada No : -
Parsel No : 6787
Alanı : 7434,01 M²
Vasfı : 5 KATLI 3 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No : EK-4'TEDİR.
Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

6838 Parsel:

- Bu parsel lehine 6837 parsel aleyhine 350 m² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24223 yevmiye) (Bu beyan 6837 parsel üzerinde belirtilen alanda kullanım hakkı için belirtilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

- Bu parsel lehine 6838 parsel aleyhine 350 m² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24227 yevmiye) (Bu beyan 6838 parsel üzerinde belirtilen alanda kullanım hakkı için belirtilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

-- Bu parsel lehine 6838 parsel aleyhine 350 m² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24227 yevmiye) (Bu beyan 6838 parsel üzerinde belirtilen alanda kullanım hakkı için belirtilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

-- Bu parsel lehine 6838 parsel aleyhine 350 m² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24227 yevmiye) (Bu beyan 6838 parsel üzerinde belirtilen alanda kullanım hakkı için belirtilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

-- Bu parsel lehine 6838 parsel aleyhine 350 m² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24227 yevmiye) (Bu beyan 6838 parsel üzerinde belirtilen alanda kullanım hakkı için belirtilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

6785 Parsel:

HAK VE MÜKELLEFİYETLER:

-Tamamında İSKİ lehine 1.-TL bedelle daimi irtifak hakkı(16.11.2012-30052) (Bu beyan ilgili kurumun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

BEYANLAR:

-İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünce kamulaştırma kararı alınmış olup 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre Şerh (09.07.1987 tarih – 4464 yevmiye) (Bu beyan ilgili kurumun rutin uygulaması niteliğinde olup yasal süresinin dolmuş olması nedeni ile hükmünün bulunmadığı ve resen kaldırılması gerekmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

6837 Parsel Üzerindeki Bağımsız Bölümlere Ait Takyidat:

BEYANLAR:

-Yönetim Planı: 30.05.2008 (05.06.2008 tarih-14574 yevmiye)

-ORTAK YER: İSTANBUL ili ÜMRANIYE ilçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş:TİP1-01/A 1 NOLU Bağ. Bölüm (01.07.2008 tarih- 17399 yevmiye) (Bu beyan parsel üzerinde yer alan kısımların ortak alan olark kullanıldığını belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

-ORTAK YER: İSTANBUL ili ÜMRANIYE ilçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş:TİP1-01/A 2 nolu Bağ. Bölüm (01.07.2008 tarih- 17399 yevmiye) (Bu beyan parsel üzerinde yer alan kısımların ortak alan olark kullanıldığını belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

- A.Dudullu Mahallesi 6837 parsel Tip-1-01 Blok A Giriş 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler A.Dudullu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin ortak yeridir. (10.07.2008 tarih/17399 yevmiye) (Bu beyan parsel üzerinde yer alan kısımların ortak alan olark kullanıldığını belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

-(AT); Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (31.12.2008 tarih 38928 yevmiye) (Bu beyan taşınmazlarda kat mülkiyetinin kurulduğunu belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

HAK VE MÜKELLEFİYETLER:

-İRTİFAK; Bu parsel aleyhine 6838 parsel lehine 350 m²'lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih-24227 yevmiye) (Bu beyan 6838 parsel üzerinde belirtilen alanda kullanım hakkı için belirtilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

-İRTİFAK(AT); Bu parsel aleyhine (6838) parsel lehine 350 m²'lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih-24227 yevmiye) (Bu beyan 6838 parsel üzerinde belirtilen alanda kullanım hakkı için belirtilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

-İRTİFAK(AT); 1358,50 m²'lik kısım üzerinde TEK lehine irtifak hakkı (13.06.2007 tarih-14188 yevmiye) (Bu beyan parsel üzerinde belirtilen alanda TEK kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

6787 Parsel Üzerindeki Bağımsız Bölüme Ait Takyidat:

BEYANLAR:

- Yönetim Planı:30.05.2008 (05.06.2008 tarih-14574 yevmiye)
- ORTAK YER: İSTANBUL ili ÜMRANIYE ilçesi A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş: TİP1-01/A 1 Nolu Bağ. Bölüm (01.07.2008 tarih-17399 yevmiye) Bu beyan parsel üzerinde yer alan kısımların ortak alan olark kullanıldığını belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- ORTAK YER: İSTANBUL ili ÜMRANIYE ilçesi A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş: TİP1-01/A 2 Nolu Bağ. Bölüm (01.07.2008 tarih-17399 yevmiye) Bu beyan parsel üzerinde yer alan kısımların ortak alan olark kullanıldığını belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- A.Dudullu Mahallesi 6837 parsel Tip-1-01 Blok A Giriş 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler A.Dudullu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin ortak yeridir. (10.07.2008 tarih/17399 yevmiye) Bu beyan parsel üzerinde yer alan kısımların ortak alan olark kullanıldığını belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- (AT); Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Başlama Tarih:30.12.2008)(31.12.2008 tarih-38930 yevmiye) (Bu beyan parsel üzerinde kat mülkiyetinin kurulmuş olduğunu ifade etmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir alım – satım işlemine konu olmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından şirketimize iletilen ekte sunulan imar durum belgelerine istinaden ve Ümraniye İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu;

F22D24A3D pafta, 6838 parsel, 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.00, H:Avan Proje, ön bahçe:5m, yan ve arka bahçe:3'er metre olmak üzere KONUT alanında kalmaktadır. Krokide "A" ile gösterilen kısımda 6837 parsel aleyhine, 6838 parsel lehine irtifak hakkı vardır. Konu parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmekte olup max irtifa AYEDAŞ'tan alınacak ön olura göre belirlenecektir. Parsel kenarından dere koruma bandı geçmekte olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamayacağı belirtilmiştir.

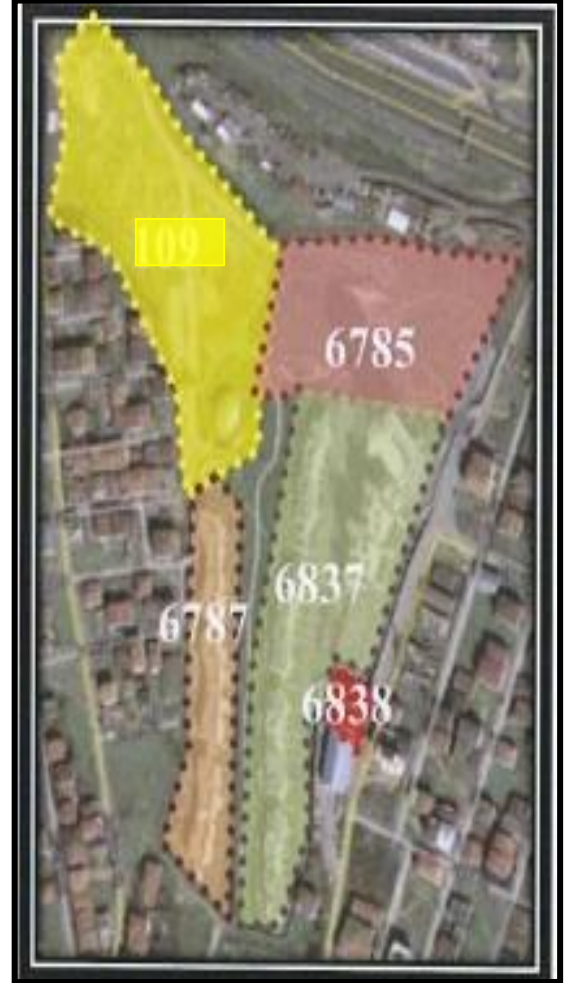
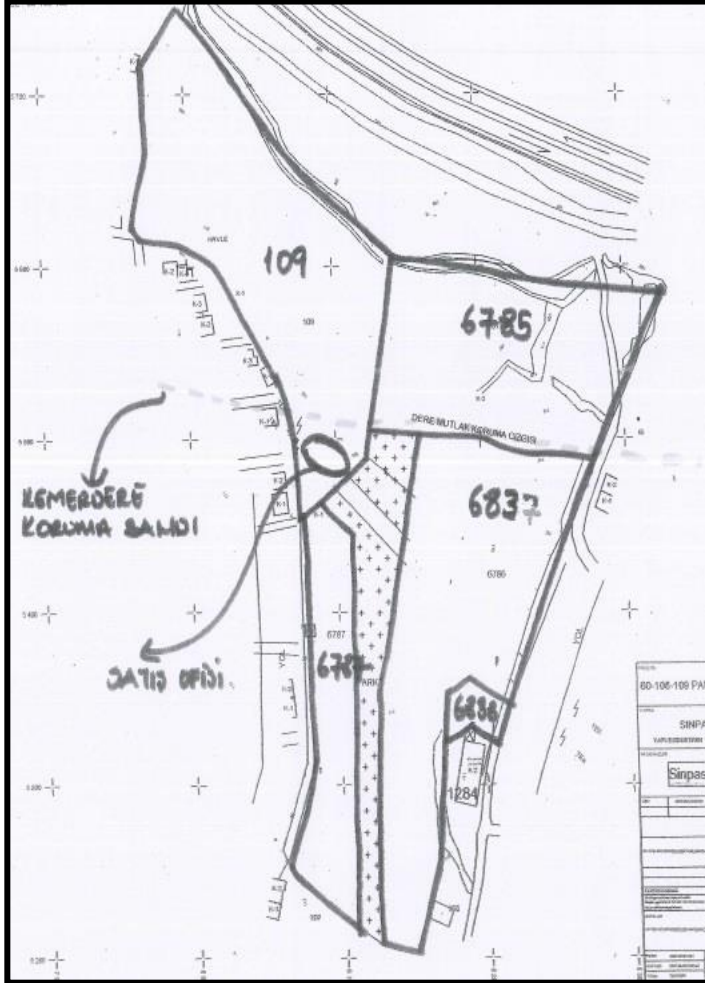
F22D24A3D pafta, 6785 parsel, 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, KEMERDERE MUTLAK KORUMA BANDINDA PARK alanında kalmaktadır. (Taşınmazın imar durumunu ifade etmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

F22D24A3D pafta, 6837 parsel 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.00, H:Avan Proje, ön bahçe:5m, yan ve arka bahçe:3'er metre olmak üzere KONUT alanında kalmaktadır. Krokide "A" ile gösterilen kısımda 6837 parsel aleyhine, 6838 parsel lehine irtifak hakkı vardır. Konu parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmekte olup max irtifa AYEDAŞ'tan alınacak ön olura göre belirlenecektir. Parsel kenarından dere koruma bandı geçmekte olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamayacağı belirtilmiştir.

F22D24A3D pafta, 6787 parsel, 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.00, H:Avan Proje, ön bahçe:5m, yan ve arka bahçe:3'er metre olmak üzere KONUT alanında kalmaktadır

Parsellerin tamamı ELMALI UZUN HAVZA KORUMA alanında kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;
Ümraniye Belediyesi'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu parsellerin imar durumları ile ilgili olarak herhangi değişik bulunmamaktadır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* **6837 parsel** sayılı taşınmaz üzerindeki yapılar için 07.02.2006 onaylı mimari projeye göre 09.02.2006 tarih ve 2006/2477 sayı ile Yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Parselde yapılan ifraz işlemi sonucu parsel sayısının değişmesi ile ruhsat 29.03.2007 tarihinde yenilenmiştir. 21.05.2008 tarih 2008/3774 numara ile tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

* **6787 parsel** üzerindeki yapılar için 28.12.2006 onaylı mimari projeye göre 09.02.2006 tarih ve 2006/2476 sayı ile Yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Parselde yapılan ifraz işlemi sonucu parsel sayısının değişmesi ile ruhsat 29.03.2007 tarihinde yenilenmiştir. 21.05.2008 tarih 2008/3774 numara ile tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

* **6837 parsel** sayılı taşınmaz üzerindeki yapılar için 10.11.2008 tarihinde, 6787 nolu parsel için 24.11.2008 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

* **6785 parsel** "Kemerdere Mutlak Koruma Alanı"nda kalmakta olup kamulaştırma konusudur. Mevcut durumda, peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi, Sinpaş Avangarden Projesi kapsamında yer alan 21.141,55 m² alana sahip 6837 parselde inşa edilmiş olan taşınmazlardan 5 adet bağımsız bölüm, 7.434,01 m² alana sahip 6787 parselde inşa edilmiş olan taşınmazlardan 1 adet bağımsız bölüm, 350,69 m² alana sahip 6838 parsel sayılı arsa, 17.487,55 m² alana sahip 6785 parsel sayılı arsadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde yer almaktadır. Konu gayrimenkuller; Şile Otoyolu'nun yaklaşık 100 m. güneyinde yer almaktadır. Çevresinde konut fonksiyonlu gelişme göstermiş Ümraniye ilçesinin Huzur, Parseller, Âdem Yavuz Mahalleleri bulunmaktadır. Mahalleler de alt-orta gelir grubuna hitap eden 3-5 katlı konut fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır. Çekmeköy Belediye Başkanlığının güneyinde bulunmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, 3-4 katlı yapılar, boş arsalar ve camiler yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri , Sinpaş İstanbul Palace, Rapsodi Evleri, Armoni Evleri , Sinpaş Aqua 1 siteleridir. Bilali Habeşi Camii diğer nirengi noktalarındandır.

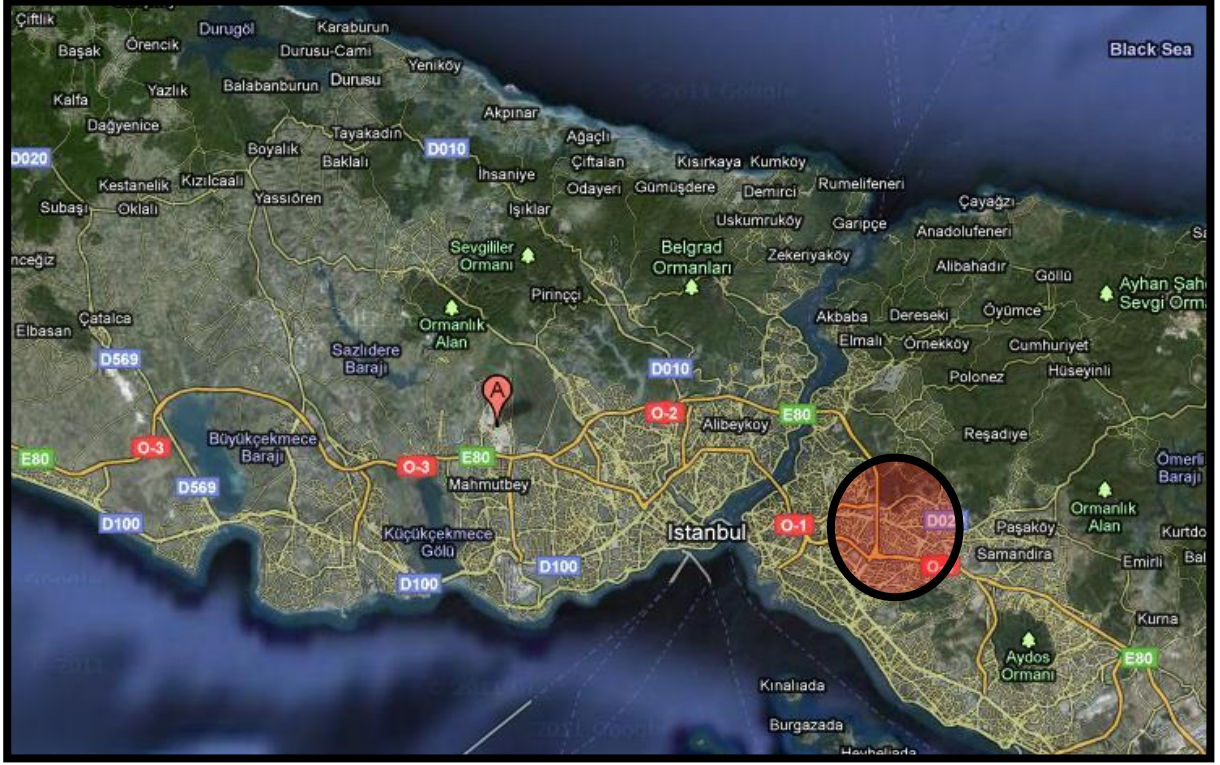
Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızla devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşamın başlaması ile birlikte nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir. Bu nedenle taşınmazların bulunduğu lokasyona yatırım bölgesi gözüyle bakılmaktadır.

Bölge, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu konut projesi kentin ana arterleri olan D-100 Karayolu'na yaklaşık 8 km. TEM otoyoluna yaklaşık 4 km. mesafededir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Çekmeköy girişinde bulunan gayrimenkullere ana arterlere bağlantısı bulunan Şile Otoyolu üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.

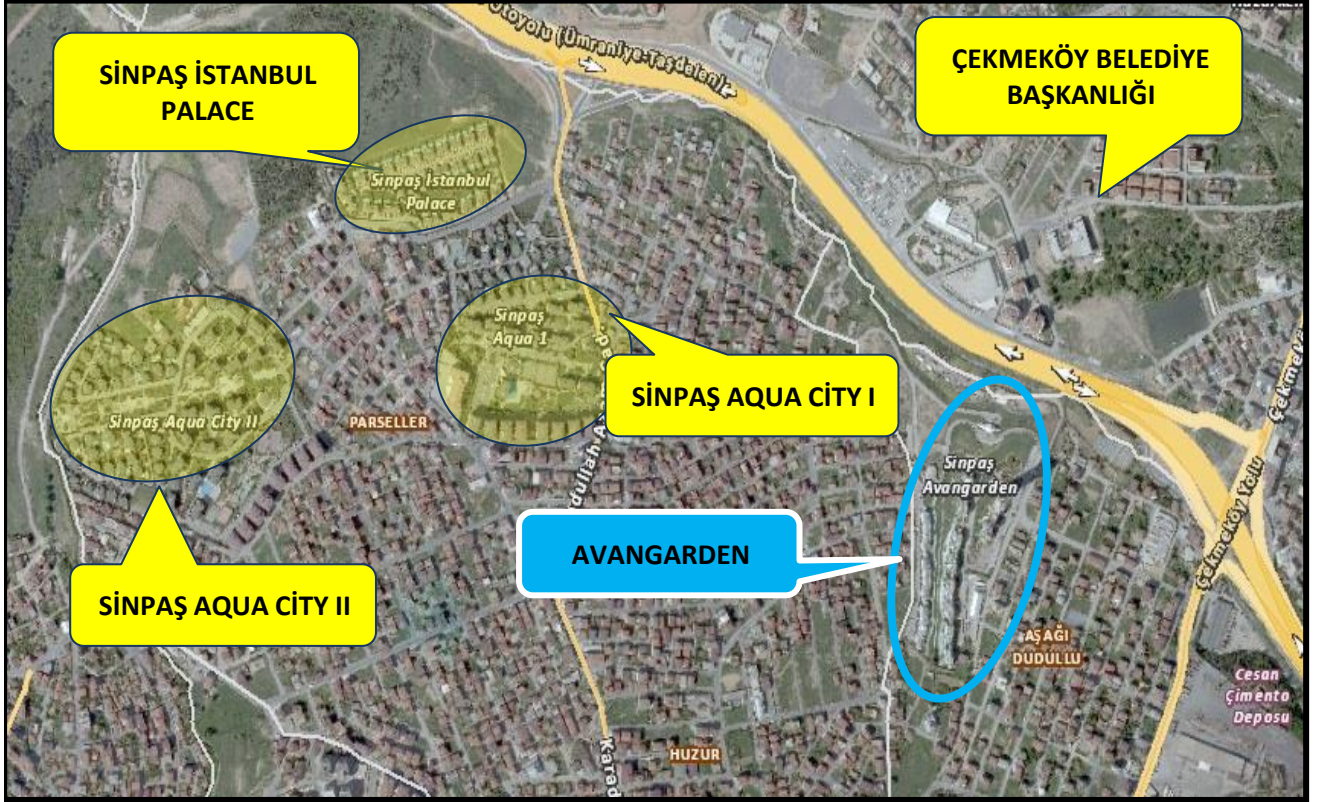
ÜMRANIYE İLÇESİ KONUM



PARSELİN MEVKİİ



PARSELİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş Avangarden Sitesi 4 parselden oluşmaktadır. Avangarden Konut Blokları 6837 ve 6787 nolu parseller üzerinde projelendirilmiş ve gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu 6785 numaralı Parsel Kemerdere Mutlak Koruma Alanı içinde yer almakta olup Avangarden konut projesinin peyzaj alanını oluşturmaktadır. 6838 numaralı parsel site sınırları dışında yer almaktadır. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrilidir. Sitede daireler teslim edilmiş, yaşam başlamıştır. Blokların etrafında çevre düzenlemeleri yapılmıştır. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 6787 nolu parsel üzerinde 48 bağımsız bölümden oluşan 3 blok, 6837 nolu parsel üzerinde 157 bağımsız bölümden oluşan 5 blok mevcuttur. Amsterdam Yalıları, Paris Residence ve Londra Tower olmak üzere 3 farklı mimaride kule blok ve sıra bloklardan oluşan 135 konut bulunmaktadır. Satış sürecinde 6787 numaralı Parselde yer alan 3 adet blok Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından "Loft Yalıları" olarak isimlendirilmiştir.

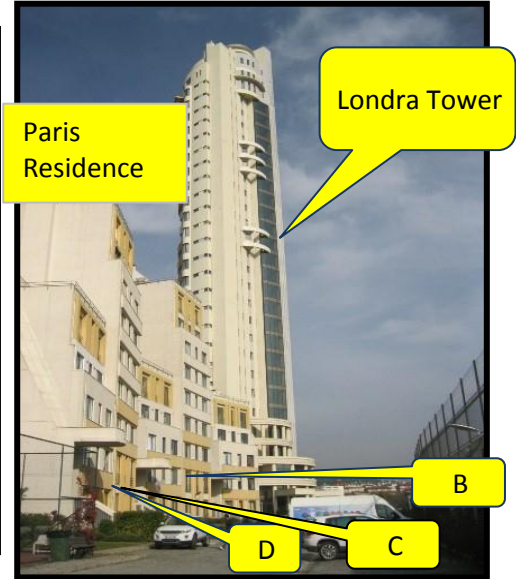


LONDRA TOWER

Tapu sicilinde "TİP1-01" (A Blok) olarak tanımlanan gayrimenkul, Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından Londra Tower olarak adlandırılmıştır. 2 Bodrum + Zemin +Asma Kat + 27 Normal kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesinde 55 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup mevcutta 28 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Londra Tower"ın uygulamada her katında tek daire bulunmakta olup bağımsız bölümlerin birleştirilmesi nedeni ile bağımsız bölüm sayıları ile daire sayıları farklılık göstermektedir. Uygulamada normal katlarda bulunan bağımsız bölümler birleştirilmiş olup katta bulunan ortak alan niteliğindeki mekanik oda, yangın holü ve kat bahçesi taşınmazlara ilave edilmiştir. Aynı kattaki bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile oluşan daireler salon, ebeveyn suiti, 2 yatak odası, misafir odası, yardımcı odası, antre, mutfak, WC ve balkondan oluşmakta olup brüt alanları uygulamada 250 m² ve 259 m² olarak satışa sunulmuştur.

PARİS RESİDENCE

Tapu sicilinde "TİP1-02" olarak tanımlanan gayrimenkul, Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından Paris Residence olarak adlandırılmıştır. B,C,D girişleri bulunmakta olup B,C Giriş: 2 bodrum kat+zemin kat+ kısmen 4, kısmen 8 normal kat, D Giriş Blok:2 bodrum + zemin + 4 normal kattan oluşmaktadır.B giriş 16 adet konut, C giriş 16 adet konut ve D girişinde 6 adet konut olmak üzere 38 adet bağımsız bölüm mevcuttur.



AMSTERDAM YALILARI

Tapu sicilinde "TİP2-02, TİP2-03, TİP2-04, TİP2-05" olarak tanımlanan Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından "Amsterdam Yalıları" olarak adlandırılan dört blok yer almaktadır. Bloklar bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. Her blokta A,B,C,D olarak adlandırılan farklı girişler bulunmaktadır. Onaylı mimari projesinde toplamda 64 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup mevcutta 32 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Uygulamada bağımsız bölümlerin birleştirilmesi nedeni ile bağımsız bölüm sayıları farklılık göstermektedir. Bloklardaki Zemin ve 1. normal kattaki bağımsız bölümler birleştirilerek "Bahçe Yalıları" ve 2. normal ile 3. normal kattaki bağımsız bölümler birleştirilerek "Teras Yalıları" olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Ayrıca her biri kendi içinde bloktaki konumuna göre köşe ve orta olmak üzere 2 ayrı tiptedir. Blokların bodrum katı uygulamada kısmen "Bahçe Yalıları" kısmen teras yalıları ile iç merdiven ve asansörle ilişkilendirilmiş bu katta TV- Oturma bölümü, Giriş Holü, Depo, Çamaşırılık, banyo, yardımcı odası ve havuz makine dairesi olarak dizayn edilmiştir.



LOFT YALILARI

Değerleme konusu gayrimenkullerden 6787 numaralı parsel üzerinde Tapu sicilinde "TİP1, TİP2, TİP3" olarak tanımlanan Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından "Loft Yalıları" olarak adlandırılan toplam 3 blok yer almaktadır. Bloklar bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. "Amsterdam Yalıları" ile benzerlik göstermektedir. "Amsterdam yalılarında" tüm katlar birbirleri ile ilişkilendirilirken Loftlarda bazı katlar birbirleri ile ilişkilendirilip birleştirilmiştir. (TİP 1 A giriş 1 ve 2 nolu ile 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler, Tip 1 D giriş 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler, Tip2 A giriş 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler birleştirilmiştir.)

Mimari projesinde 48 adet bağımsız bölüm bulunurken, bağımsız bölümlerin birleşmesi ile uygulamada 44 adet olarak değişmiştir. Bu bloklardaki bağımsız bölümlerde diğer bloklardan farklı olarak "Klima ve Tesisat Odası" bulunmaktadır.



Bağımsız bölümlerin içi natamam vaziyette olup taşınmazlar bu şekilde teslim edilmektedir. Sitedeki alım satımların büyük çoğunluğu bu şekilde yapılmakta olup ilk alımlarda dekorasyon paketi için ayrı bir ücret ödemek gerekmektedir. Tarafımızca değerlendirilen TİP-2-04 A2 Giriş 3 ve 4 nolu bağımsız bölüm birleştirilmiş durumda olup dekorasyonları yapılmıştır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV A
Kullanım Amacı	:	KONUT
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	YERDEN ISITMA
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	AKRİLİK BOYA
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	SİTE İÇİ

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

Dairelerin içi natamam vaziyette olup taşınmazlar bu şekilde teslim edilmektedir. Sitedeki alım/satımların büyük çoğunluğu bu şekilde yapılmakta olup ilk alımlarda dekorasyon paketi için ayrı bir ücret ödemek gerekmektedir. Daireler genel olarak iç mekânlarda zeminler tesviye betonu, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalı ve astar boyalı olarak, banyo ve WC bölümlerinde ise zemin tesviye betonu, duvarlar kaba sıva, tavanlar ince sıvalı olarak teslim edilmektedir. Dairelerde elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz şebekeleri döşeli olmakla birlikte armatürler monte edilmemiş olarak pazarlanmaktadır. Teraslarda zeminler seramik, duvarlar ve korkuluklar mozaik sıvalı, denizlikler kesme taş olup, iç kapılar ahşap, pencereler, balkon kapıları PVC doğramaları olarak tasarlanmıştır. Dekorasyonlu olan taşınmazın odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda duşakabin vb. ürünler bulunmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Ümraniye İlçesi

Ümraniye İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık ikinci ilçesidir. 12 Eylül Darbesi sonrasında Ümraniye Belediyesi fesh edilerek Üsküdar'a bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye' de ilk yerel seçim 1989 yılında yapıldı. İlçe 14 mahalle, 6 belde ve 4 köyden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir. Bölgede düzensiz ve dağınık KOBİ formulu üretim yapan işletmelere rastlanırken ekonomik faaliyetlerin yüzdesel olarak büyük bölümünün Dudullu Organize Sanayi Bölgesi adı altında örgütlendiği gözlemlenmektedir.

Ümraniye Organize Sanayi Bölgesi Sanayi Siteleri; İmes Sanayi Sitesi; İmes Sanayi Sitesi"nde; ambalaj, döküm, elektrik/elektronik, gıda, kimya/laboratuar, makine ve yedek parça, metal ve paslanmaz çelik, mobilya yan sanayi, mühendislik ve taahhüt hizmetleri, otomotiv ve yan sanayi, plastik/kalıp/kauçuk, tekstil yan sanayi, endüstriyel ürünler alanlarında faaliyet göstermekte olan yüzlerce işyeri mevcuttur.

Bölgede; İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından projelendirilen ve yapımı devam eden, Yenikapı-Üsküdar-Ümraniye Hafif Raylı Sistemi"nde toplam 13 istasyonla, saatte tek yönde 35 bin yolcu taşınması planlanmaktadır. Sistem, Kadıköy-Kartal-Tuzla Hafif Metrosu ile Ümraniye-Anadolu Otogarı-Göztepe Havaray hattı ile entegre edilecektir.

Ümraniye, İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. 1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmesinden sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. Belediye, 1963 yılında kurulmuştur. Bölgenin nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, seyretmiştir. Ümraniye içerisindeki çalışma alanları ve Organize Sanayi Bölgesi, çalışacak nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmakla birlikte, düzensiz, niteliksiz kaçak yapılaşma da paralel olarak gelişme göstermiştir. Bölge nüfusu 1985 yılından sonra neredeyse yedi kat artış göstermiştir.

Ümraniye ve çevre ilçelerin okuma yazma oranı karşılaştırıldığında; ilçede okuma yazma bilmeyenlerin oranı %4.10 olup 3. Sırada yer almaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki 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 seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

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

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

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

2014 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Şile yoluna yakın konumdadır.
- * Tercih edilen prestijli, korunaklı lüks bir site içindedirler.
- * Parsel içersinde inşaa edilmiş,süs havuzları,kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark alanları, çocuk oyun parkları bulunmakta olup, sosyal donatı olanakları oldukça zengindir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 6785 parsel Kemerdere Mutlak Koruma Bandı içerisinde yer almaktadırlar.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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


6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Sinpaş GYO Avangarden bünyesindeki 6 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Satılık Emsaller

EVIDEA


70 m²'den 204 m²'ye değişen 1+1 ve 4+1 arasında, stüdyo, dubleks, bahçeli ya da teraslı daire seçenekleri bulunan sitede yaşam başlamıştır.



1+1	70	285.000	4.071
1+1	70	290.000	4.143
2+1	90	310.000	3.444
2+1	130	400.000	3.077
4+1	164	515.000	3.140
4+1	200	655.000	3.275
Ortalama			3.391

RAPSODİ EVLERİ


Aktürk Yapı tarafından geliştirilen projede 25 blok; 76 m²- 335 m² arasında büyüklükleri değişen 555 daire bulunmaktadır.



1+1	90	285.000	3.167
2+1	147	630.000	4.286
3+1	197	850.000	4.315
4+1	225	975.000	4.333
4+1	226	1.080.000	4.779
Ortalama			4.316

İDEALİSTKENT

330 dönüm arsa üzerine kurulu projede Villa ve apartlar dan oluşan 368 ve 508 m² büyüklüklerinde değişik 5 villa tipi ile 2+1, 3+1, 4+1 özellikli 4 konut tipi bulunmaktadır.



2+1	117	240.000	2.051
3+1	144	450.000	3.125
6+1	368	1.150.000	3.125
5+2	438	1.350.000	3.082
6+2	410	1.350.000	3.293
Ortalama			3.074

*** REMAX RIHTIM**

Tel 0 216 347 09 09

* Avangarden projesinde Amsterdam bahçe yalısı olarak pazarlanan taşınmaz 5+2 plan tertiplidir. Özel dekorasyonlu olduğu belirtilmiştir. 481 m² olarak pazarlanmaktadır. 2.000.000 TL istenmektedir. (4.158 TL/m²)

* 393 m² olarak pazarlanan emsal taşınmaz teras dubleksi olarak pazarlanmaktadır. 4+2 planlı olarak pazarlanan taşınmaz için 1.250.000 TL istenmektedir.

SATILIK	393	.-M ²	1.250.000	.-TL	3.181	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** REMAX ABC**

Tel 0 216 612 51 52

Londra Tower'da 18. katta yer alan emsal taşınmaz 259 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 900.000 TL istenmektedir.

SATILIK	259	.-M ²	900.000	.-TL	3.475	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** KENTSEL HİZMETLER**

Tel 0 507 540 40 37

Aynı projede Londra Tower'da satılık durumda olan taşınmaz 3+1 planlı olup 155 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 465.000 TL istenmektedir.

SATILIK	155	.-M ²	465.000	.-TL	3.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** KENTSEL HİZMETLER**

Tel 0 507 540 40 37

Aynı projede Loft Yalı olarak 400 m² olarak pazarlanan taşınmaz için 1.630.000 TL istenmektedir.

SATILIK	400	.-M ²	1.630.000	.-TL	4.075	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** KENTSEL HİZMETLER**

Tel 0 507 540 40 37

170 m² olarak pazarlanan loft daire aynı proje içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz için 530.000 TL istenmektedir.

SATILIK	170	.-M ²	530.000	.-TL	3.118	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** REMAX EKSEN**

Tel 0 216 642 02 22

Kaks: 1.30 olan arsa nitelikli taşınmaz 240 m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz için 270.000 TL istenmektedir.

SATILIK	240	.-M ²	270.000	.-TL	1.125	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** ULAŞ EMLAK**

Tel 0 534 267 97 15

237 m² yüzölçümlü arsa Kaks:1.30 konut alanında yer almaktadır. Taşınmaz için 260.000 TL istenmektedir.

SATILIK	237	.-M ²	260.000	.-TL	1.097	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** KORKMAZLAR GRUP GAYRİMENKUL**

Tel 0 216 508 22 35

3.250 m² yüzölçümlü arsa Kaks: 1.30 yapılaşma koşuluna sahiptir. Konut alanı içerisinde yer almaktadır. Arsanın 5000 m² kapalı inşaat alanına sahip olabileceği belirtilmiştir. Taşınmaz için 3.450.000 TL istenmektedir.

SATILIK	3250	.-M ²	3.450.000	.-TL	1.062	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Kiralık Emsaller

*** SAHİBİNDEN**

Tel 0 535 314 34 76

Taşınmaz Evidea projesi içerisinde yer almaktadır. 77 m² olarak pazarlanan daire 1+1 tipindedir. Taşınmaz için 1.100 TL istenmektedir.

KİRALIK	77	.-M ²	1.100	.-TL	14,29	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	------	-------	---------------------

*** TURYAP ÇEKMEKÖY KEMERDERE TEMSİLCİLİĞİ**

Tel 0 216 364 88 88

Evidea projesinde 90 m² olarak pazarlanan 2+1 daire için 1.200 TL istenmektedir. (12.76 TL/m²)

KİRALIK	90	.-M ²	1.200	.-TL	13,33	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	------	-------	---------------------

*** REMAX ABC**

Tel 0 216 612 51 52

Avangarden projesinde Paris Rezidans'ta yer alan daire 166 m² olarak pazarlanmaktadır. 4+1 planlı daire için 1.750 TL istenmektedir.

KİRALIK	166	.-M ²	1.756	.-TL	10,58	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

*** REALTY WORLD GAYRİMENKUL**

Tel 0 216 526 26 77

Avangarden projesindeki taşınmaz 3+1 tipindeki daire 150 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 1.650 TL/ay kira istenmektedir.

KİRALIK	150	.-M ²	1.650	.-TL	11,00	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

*** RETÜRK YATIRIM**

Tel 0 216 365 15 55

Avangarden projesinde Londra kulede yer alan taşınmaz 230 m² olarak pazarlanmaktadır. 17. kattadır. Taşınmaz için 3.000 TL istenmektedir.

KİRALIK	230	.-M ²	3.000	.-TL	13,04	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

6.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) (100 m² konut için)				
BİLGİ	DEĞERLEM E KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		900.000	2.000.000	530.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	259	481	170
BİRİM M ² DEĞERİ		3.475	4.158	3.118
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ 8%	BENZER 0%	ORTA İYİ 8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	5%	-7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	3.503	3.239	4.366	2.906

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan lüks inşa vasıflı site içinde konumlu konutların birim m² değerlerinin 2.800 - 4.500 TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir. Bu yöntem ile 6 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin **2.553.700.- TL (1.264.207-USD)** olarak takdir edilmiştir.

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

6838 PARSEL			
6838 Parsel Arsa Değeri	650,00 .-TL/M ²	X	350,69 M ² = 227.949 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =			227.949 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =			112.846 .-USD

6785 PARSEL *			
6785 Parsel Arsa Değeri	123,44 .-TL/M ²	X	17.487,55 M ² = 2.158.600,23 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =			2.158.600 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =			1.068.614 .-USD

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (KDV HARIÇ)	=	2.386.549 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	=	1.181.460 .-USD
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	=	2.816.128 .-TL

* Değerlemeye konu olan 6785 numaralı parsel "Kemerdere Mutlak Koruma Alanı'nda" kalmakta olup imar planında "Yeşil Alan" statüsünde olduğundan piyasa değeri oluşmamıştır. Ümraniye Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden alınan konu parselle ilgili emlak rayiç değeri parselin arsa değeri takdirinde dikkate alınarak arsa değeri oluşturulmuştur.

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 kiralara 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 çalışmada kapitalizasyon oranı %4,7 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 6 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak **2.216.160-TL (1.097.108-USD)** olarak takdir edilmiştir.

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;
6 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **2.553.700.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
6 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **2.216.160-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 6 adet taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU		
	6 Adet Taşınmazın Değeri	6 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	2.553.700,00	2.553.000,00
TOPLAM (-USD)	1.264.207,92	1.265.000,00

6838-6785 PARSELLERİN DEĞER TABLOSU		
	2 Adet Taşınmazın Değeri	2 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	2.386.548,73	2.387.000,00
TOPLAM (-USD)	1.181.459,77	1.182.000,00

6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞER TABLOSU		
	Toplam Değer	Taşınmazların Yuvarlatılmış Toplam Değeri
TOPLAM (-TL)	4.940.248,73	4.940.000,00
TOPLAM (-USD)	2.445.667,69	2.445.544,55

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.2 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.4 - Kira Değeri Analizi

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

6.5.5 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; 6837 Parsel üzerindeki bağımsız bölümler için yapının iskan izninin bulunması ve kat mülkiyetinin kurulmuş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6838 Parsel ve 6785 numaralı arsa vasıflı taşınmazların İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 6 adet bağımsız bölüm ve 2 adet arsanın

26.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

4.940.000 .-TL

(Dört Milyon Dokuz Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.395.365 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU

Projedeki Blok Adı	Sıra	PARSEL	BLOK NO	GİRİŞ	B.B. NO	Nitelik (Kat irtifak lisetesindeki niteliği)	Kullanım Amacı	Kat	Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	KDV Oranı	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
LONDRA	1	6837	Tip1-01	A	55	MESKEN	KONUT	27NK	110	3.800	1	418.000,00	422.180,00
AMSTERDAM	2	6837	Tip2-04	A2	3	MESKEN	KONUT	2NK	108	4.350	1	469.800,00	474.498,00
AMSTERDAM	3	6837	Tip2-04	A2	4	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	KONUT	3NK	121	3.200	1	387.200,00	391.072,00
AMSTERDAM	4	6837	Tip2-05	D1	1	MESKEN	KONUT	ZEMİN	116	3.950	1	458.200,00	462.782,00
AMSTERDAM	5	6837	Tip2-05	D1	2	MESKEN	KONUT	1NK	120	3.600	1	432.000,00	436.320,00
LOFT	6	6787	Tip1	D2	3	MESKEN	KONUT	2NK	105	3.700	1	388.500,00	392.385,00
TOPLAM											2.553.000,00	2.579.237,00	

6838-6785 PARSELLERİN DEĞER TABLOSU		
	2 Adet Taşınmazın Değeri	2 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	2.386.548,73	2.387.000,00
TOPLAM (-USD)	1.181.459,77	1.181.683,17

SINPAŞ GYO A.Ş' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.940.000	2.445.545	1.809.524	5.395.365

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,7300 .-TL

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

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