

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

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE
YER ALAN SİNPAŞ GYO AVANGARDEN
BÜNYESİNDEKİ
6837 PARSELDE YER ALAN 3 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM ve 6838 NUMARALI PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	22.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	24.12.2014
RAPOR TARİHİ	26.12.2014
RAPOR NO	SNP-1410001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	6837 PARSELDE 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 6838 NUMARALI ARSA VASIFLI TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	AŞAĞI DUDULLU MAHALLESİ SARAY BOSNA CADDESİ YILMAZ SOKAK SİNPAŞ AVANGARDEN SİTESİ ÜMRANİYE- İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

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** - 3 Adet bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 3** - 3 Adet bağımsız bölümün doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 4** - 3 Adet bağımsız bölümün Mülkiyet Listesi
- Ek 5** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 8** - Tapu Suretleri - (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 3 adet bağımsız bölüm ve 1 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 3 adet bağımsız bölüm ve 6838 numaralı parselde kayıtlı arsa değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Bu raporun hazırlanmasında Eren KURT ve Ahmet Özgün HERGÜL değerlendirme işleminde görev almış olup, 6838 numaralı parselde kayıtlı arsa ve 6837 numaralı parselde yer alan 3 adet bağımsız bölüm için raporun nihai toplam değeri 1.945.000 TL (KDV hariç) 'dir.

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 ilişkili bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-0712001	SNP-1211002	SNP-1312001-REV
Rapor Tarihi	28.12.2007	25.12.2012	11.07.2014
Rapor Konusu	203 adet bağımsız bölümün ve 3 adet arsa	10 adet bağımsız bölüm ve 2 adet arsa	6 adet bağımsız bölüm ve 2 adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT Ahmet Özgün HERGÜL
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	63.414.356	6.689.000	4.940.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6838 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANİYE
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

6837 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANIYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	AŞAĞI DUDULLU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22D24A3D
Ada No	:	-
Parsel No	:	6837
Alanı	:	21.141,55 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	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde 17.12.2014 tarihinde ve 25.12.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

6838 Parsel:

HAK VE MÜKELLEFİYETLER:

- 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)

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 ilgili 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 ilgili 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 ilgili 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 ilgili 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 ilgili 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 ilgili 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 ilgili 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;

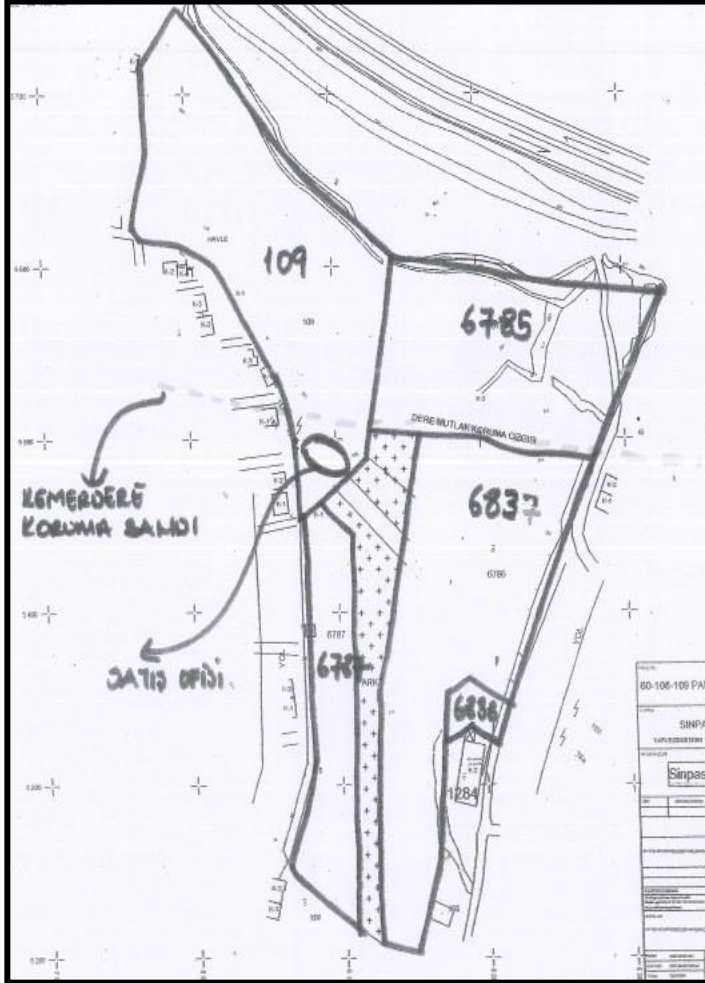
F22D24A3D pafta, 6838 parsel, 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.00, H:Avan Proje, ön bahçe:5m, yan ve arka bahçe:3'er metre olmak üzere KONUT alanında kalmaktadır. 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, 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.

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.

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

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 3 adet bağımsız bölüm, 350,69 m² alana sahip 6838 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazdır.

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.

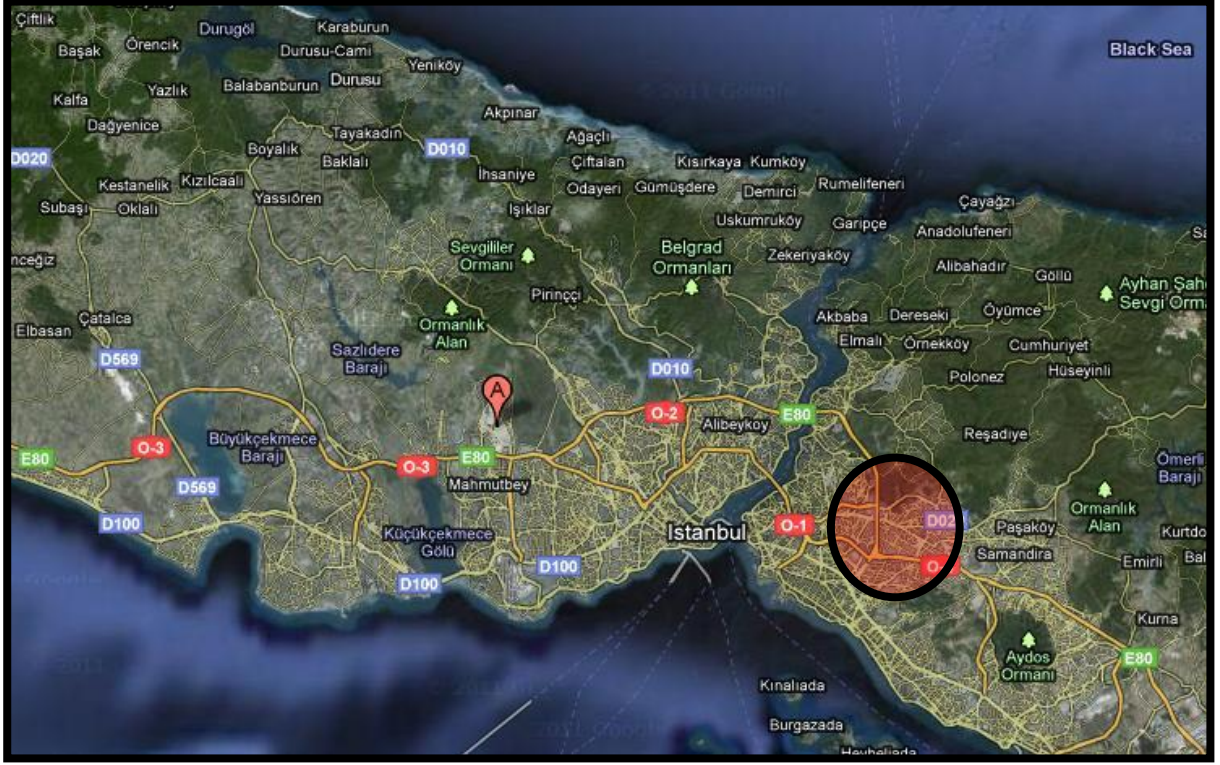
Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızla devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşamın başlaması ile birlikte nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir. 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.

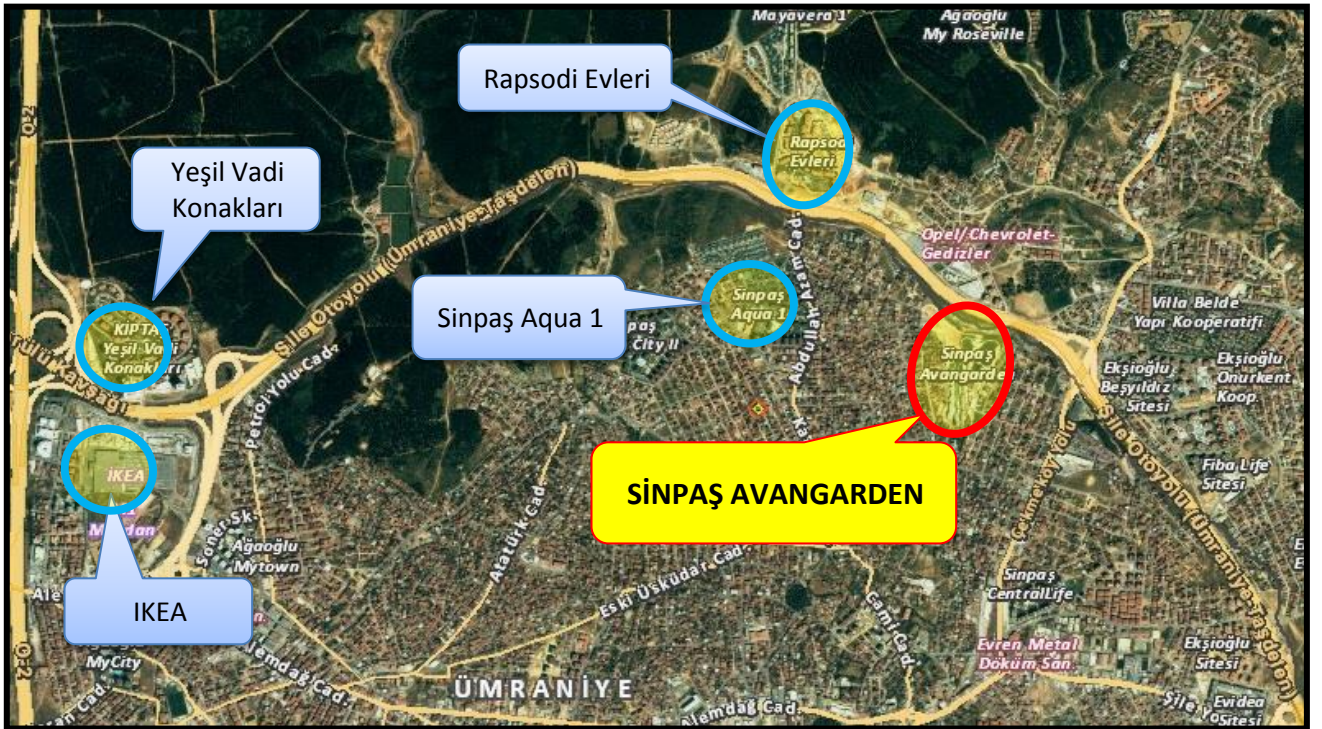
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Çekmeköy girişinde bulunan gayrimenkullere ana arterlere bağlantısı bulunan Şile Otoyolu üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu parseller Şile otoyoluna yaklaşık 100 m. mesafede yer almaktadır.

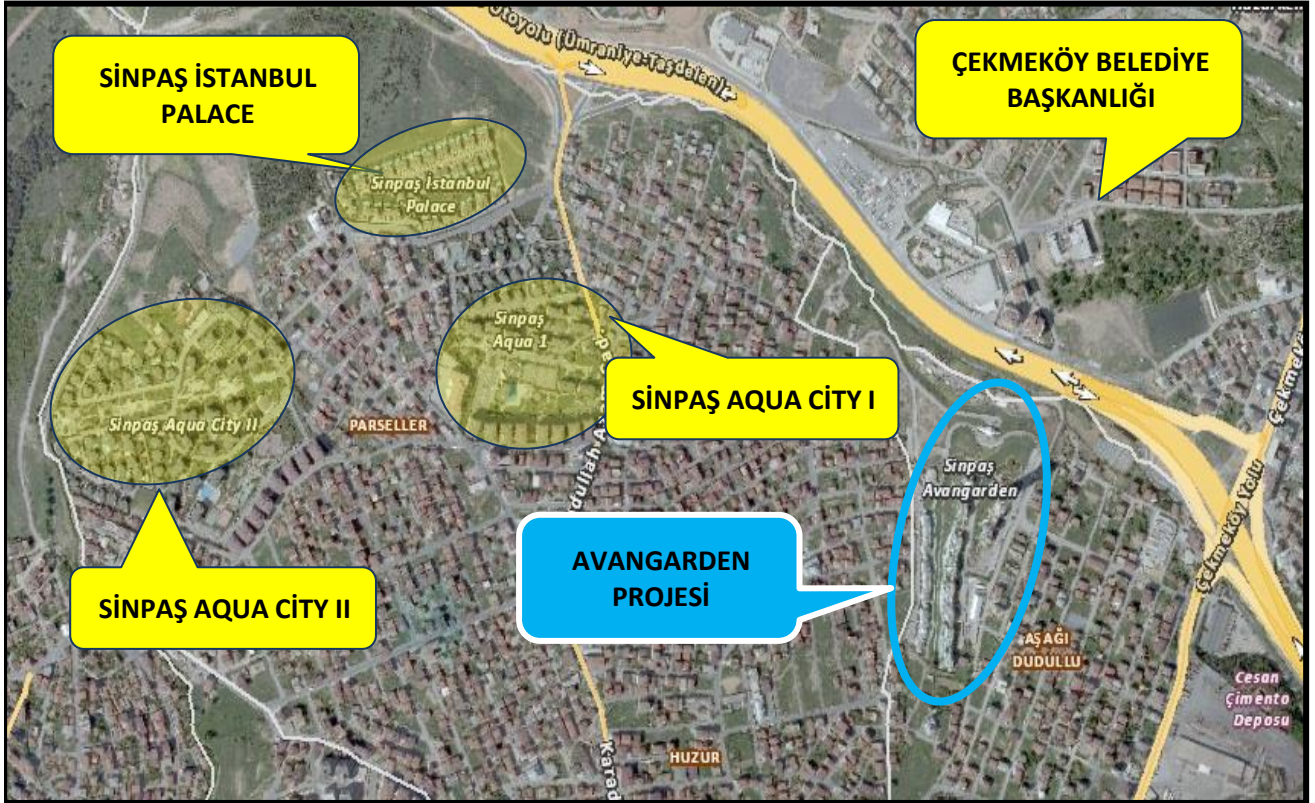
ÜMRANIYE İLÇESİ KONUM



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 6837 ve 6787 nolu parseller üzerinde projelendirilmiş ve gerçekleştirilmiştir. 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 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.

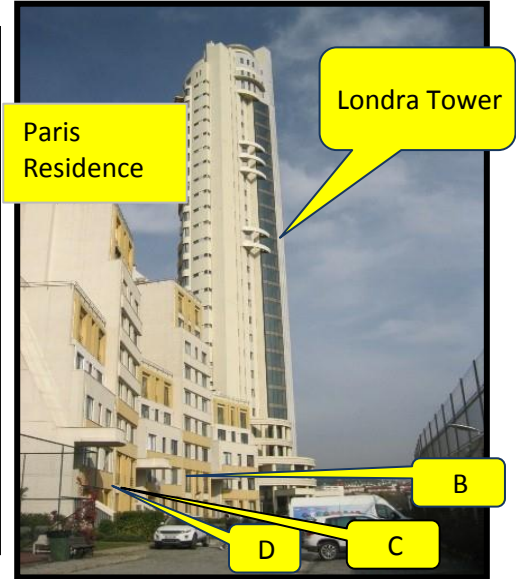


LONDRA TOWER

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 natanam 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

Londra Towerda yer alan 55 numaralı bağımsız bölüm içi natamam vaziyette olup proje genelinde 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. Tarafımızca değerlendirilen TİP-2-04 A2 Giriş 3 ve 4 nolu bağımsız bölüm birleştirilmiş durumda olup dekorasyonları yapılmıştır.

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, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyileşme 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 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, 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 otoyoluna 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

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 değerlendirme çalışmasında; Sinpaş GYO Avangarden bünyesindeki 6837 parsel bünyesindeki 3 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemi, 6838 numaralı parselin değerlendirilmesi için de Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve 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	300.000	4.286
2+1	90	340.000	3.778
2+1	130	430.000	3.308
4+1	164	510.000	3.110
4+1	200	675.000	3.375
Ortalama			3.508

RAPSODİ EVLERİ


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



1+1	90	300.000	3.333
2+1	147	650.000	4.422
3+1	197	875.000	4.442
4+1	225	1.000.000	4.444
4+1	226	1.100.000	4.867
Ortalama			4.435

IDEALİSTKENT

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	250.000	2.137
3+1	144	480.000	3.333
6+1	368	1.400.000	3.804
5+2	438	1.425.000	3.253
6+2	410	1.350.000	3.293
Ortalama			3.321

*** REMAX ABC**

Tel 0216 612 51 52

Aynı projede Londra Tower'da bulunan 5+1 planlı daire 259 m2 olarak pazarlanmaktadır. 18. katta konumlu olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz için 1.350.000 TL istenmektedir.

SATILIK	259	.-M ²	1.300.000	.-TL	5.019	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** REMAX ABC**

Tel 0 216 612 51 52

Amsterdam Loft'ta yer alan taşınmaz 3+1 plan tertiplidir. 170 m2 olarak pazarlanmaktadır. 690.000 TL istenmektedir.

SATILIK	170	.-M ²	690.000	.-TL	4.059	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** KENTSEL HİZMETLER**

Tel 0 507 540 40 37

Sinpaş Sancaktepe Ege Boyu Projesinde yer alan 1+1 planlı taşınmaz 74 m2 olarak pazarlanmaktadır. Benzer sosyal donatılara sahiptir. 6. katta konumlanmıştır.

SATILIK	74	.-M ²	295.000	.-TL	3.986	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** KENTSEL HİZMETLER**

Tel 0 507 540 40 37

Sinpaş Aqua city 2010 projesinde yer alan taşınmaz 2+1 planlı olup Frigya Blokta konumlanmıştır. 2. katta yer almaktadır. Proje değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iç kısımda yer almaktadır.

SATILIK	108	.-M ²	450.000	.-TL	4.167	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Kiralık Emsaller*** SAHİBİNDEN**

Tel 0 535 314 34 76

Taşınmaz Evidea projesi içerisinde. 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
----------------	----	------------------	-------	------	-------	---------------------

*** TURİYAP ÇEKMEKÖY TEMSİLCİLİĞİ**

Tel 0 216 642 04 04

Taşınmaz DAP Space projesinde yer almaktadır. 1+1 planlı olup daire 74 m² olarak pazarlanmaktadır. Proje her türlü aktiviteye sahip olup emsal taşınmaz dekorasyonludur. Şile otoyoluna çok yakın konumdadır.

KİRALIK	74	.-M ²	1.050	.-TL	14,19	.-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	1.750	.-TL	10,54	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

*** REMAX ABC**

Tel 0216 612 51 52

Avangarden projesindeki taşınmaz Londra Tower'da yer almakta olup 5+1 tipindedir. Daire 250 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 3000 TL/ay kira istenmektedir.

KİRALIK	250	.-M ²	3.000	.-TL	12,00	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

*** REALTY WORLD GAYRİMENKUL**

Tel 0216 526 26 77

Avangarden projesinde Londra kulede yer alan taşınmaz 280 m² olarak pazarlanmaktadır. 17. kattadır. Taşınmaz için 3.000 TL istenmektedir.

KİRALIK	280	.-M ²	3.000	.-TL	10,71	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

Satılık Arsa Emsalleri*** Kaçmaz Emlak Ümraniye Site Mah. Temsilciliği**

Tel 0216 533 44 34

Taşınmaz aynı muhit içerisinde yer almakta olup 1.30 emsalli bir bölgede konumlanmıştır. 4 kat yapılaşma izni olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	167	.-M ²	225.000	.-TL	1.347,31	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** Retürk Çekmeköy Temsilciliği**

Tel 0532 335 09 48

Taşınmaz Sinpaş Avangarden projesine yakın bir konumda yer almaktadır. Kaks:1.30 dur. Aynı yerleşim alanı içerisinde yer almaktadır.

SATILIK	220	.-M ²	350.000	.-TL	1.590,91	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** Cık Gayrimenkul**

Tel 0216 641 81 13

Emsal taşınmazlar 2 adet bitişik parselden oluşmaktadır. 154 m2 ve 144 m2 yüzölçümlü her iki parselde brüt parsel niteliğindedir. Uygulamada parsellerin az miktarda yola terklerinin olduğu belirtilmiştir. Net parsel alanları ifade edilmemiştir. Halihazırdaki parseller için 320.000 TL istenmektedir. Emsal değeri 1.40 dır.

SATILIK	298	.-M ²	320.000	.-TL	1.073,83	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

6.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1000 m2 ARSA İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Kaçmaz Emlak	Retürk Çekmeköy	CLK Gayrimenkul
SATIŞ FİYATI		225.000	350.000	320.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	351	167	220	298
BİRİM M ² DEĞERİ		1.347	1.591	1.074
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E=1	E=1,30	E=1,30	E=1,40
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	KONUT			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 7%	ORTA KÖTÜ 7%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-33%	-23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	900	808	1.066	827

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (100 m2 DAİRE İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Kentsel Hizmetler	Remax ABC	Evidea Projesi (1+1)
SATIŞ FİYATI		450.000	690.000	285.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	108	170	70
BİRİM M ² DEĞERİ		4.167	4.059	4.071
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E=1	E=1	E=1	E=1
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.099	4.167	4.059	4.071

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan lüks inşa vasıflı site içinde konumlu konutların birim m² değerlerinin 3250- 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 3 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin **1.537.000.- TL** olarak takdir edilmiştir.

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

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	3.515	1	387.000,00	390.870,00
AMSTERDAM	2	6837	Tip2-04	A2	3	MESKEN	KONUT	2NK	108	5.092	1	550.000,00	555.500,00
AMSTERDAM	3	6837	Tip2-04	A2	4	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	KONUT	3NK	121	4.958	1	600.000,00	606.000,00
TOPLAM											1.537.000,00	1.552.370,00	

Değerleme konusu 6838 parsel için yapılan emsal araştırması ve görüşmeler sonrasında değerlendirme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 900 TL/m² birim değerle yuvarlatılarak 315.000 TL değer öngörüsünde bulunulmuştur.

6838 PARSEL	
6838 Parsel Arsa Değeri	900,00 .-TL/M ² X 350,69 M ² = 315.621 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER = 315.000 .-TL	
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 135.776 .-USD	

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 4,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 3 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri yuvarlatılmış değeri olarak **1.237.000 -TL** olarak takdir edilmiştir.

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

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 Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
LONDRA	2	6837	Tip1-01	A	55	MESKEN	KONUT	27NK	110	14,0	1.540,0	18.480,00	4,5%	410.666,67
AMSTERDAM	6	6837	Tip2-04	A2	3	MESKEN	KONUT	2NK	108	13,0	1.404,0	16.848,00	4,5%	374.400,00
AMSTERDAM	7	6837	Tip2-04	A2	4	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	KONUT	3NK	121	14,0	1.694,0	20.328,00	4,5%	451.733,33
													TOPLAM	1.237.000,00

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Parsel hisseli mülkiyetli olup diğer hisedarlardan izin alındığı kabul edilmiştir. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar (6838 PARSEL İÇİN)

Değerleme konusu 6838 parselin alanı 350,69m² olup parselin net alanı olarak kabul edilmiş ve arsa proje geliştirmeye esas alan 350,69 m2 olarak öngörülmüştür. Bu duruma istinaden parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların **toplam satışa esas alanı 420.83 m²** olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde % 30 ' ının, 2.dönemde %40' unun 3. dönemde % 30 unun gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI					
	36				
	420,00				
	420,00				
					TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		30,00%	40,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		126	168	126	420
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		3.000	3.450	3.968	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		378.000	579.600	499.905	
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>	1.187.275 TL	378.000 TL	579.600 TL	499.905 TL	1.457.505 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i>					
<i>Öngörülemeden Diğer Giderler</i>					
TOPLAM	50	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		378.000 TL	579.600 TL	499.905 TL	1.457.505 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	1.198.231 TL	1.187.275 TL	1.176.483 TL		
İNDİRGEME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **1.187.275 TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %40 ila %50 civarında olduğu buna mukabil hasılat paylaşım oranının % 30 % 40 arasında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parsel üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (6838 Parsel İçin)			
Net Arsa Alanı	350,69m ²	Emsal / KAKS	1,00
Toplam Emsal İnşaat Alanı	350,69m ²	Konut Alanı	İicaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,20	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	420,83m ²	420,83m ²	0,00m ²

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	1.187.275 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	511.756 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	1.187.275 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	415.546 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	179.115 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	353.214 .-TL
Toplam Arsa Alanı	350,69 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.007,20 .-TL

6.3.3 - Gelir İndirgeme Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerler

6838 PARSEL	
6838 Parsel Arsa Değeri	1.007,20 .-TL/M ² X 350,69 M ² = 353.215 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER = 353.215 .-TL	
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 152.248 .-USD	

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.

Değerleme konusu 6838 parsel numaralı arsa üzerine ise yapılaşma koşulları doğrultusunda konut projesi oluşturulmasının en etkin ve verimli kullanım olabileceği düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi (3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;**
3 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **1.537.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

- **Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;**
3 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **1.237.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Doğrudan Kapitalizasyon yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise piyasa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 3 adet taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Verilerin Değerlendirilmesi (6838 PARSEL İÇİN)

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;**
6838 parselin değeri: **315.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**
6838 parselin değeri : **386.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 6838 parsel numaralı taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU		
	3 Adet Taşınmazın Değeri	3 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	1.537.000,00	1.537.000,00
TOPLAM (-USD)	662.500,00	663.000,00

6838 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
	Taşınmazın Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	315.000,00	315.000,00
TOPLAM (-USD)	135.775,86	136.000,00

3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE 1 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞER TABLOSU		
	Toplam Değer	Taşınmazların Yuvarlatılmış Toplam Değeri
TOPLAM (-TL)	1.852.000,00	1.852.000,00
TOPLAM (-USD)	798.275,86	798.275,86

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine 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.

6.5.3 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.4 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; 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 numaralı arsa vasıflı taşınmazın 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 3 adet bağımsız bölüm ve 1 adet arsanın

26.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

1.852.000 .-TL

(Bir Milyon Sekiz Yüz Elli İki Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.924.070 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.852.000	798.276	652.113	1.924.070

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren Kurt

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * 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.