

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

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN SİNPAŞ GYO AVANGARDEN  
BÜNYESİNDEKİ  
6837 PARSELDE 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM  
6787 PARSELDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM,  
6838 VE 6785 PARSELLER**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.11.2012
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.11.2012
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.11.2012
<b>RAPOR TARİHİ</b>	25.12.2012
<b>RAPOR NO</b>	SNP-1211002
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	6837 PARSELDE 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM, 6787 PARSELDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM, 6838 VE 6785 NUMARALI ARSA VASIFLI TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	AŞAĞI DUDULLU MAHALLESİ SARAY BOSNA CADDESİ YILMAZ SOKAK SİNPAŞ AVANGARDEN SİTESİ ÜMRANİYE- İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b> <b>A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - 10 Adet bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 3** - 10 Adet bağımsız bölümün doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 4** - Mülkiyet Listesi
- Ek 5** - 1/1000 ölçekli İmar planı paftası (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 şartlarını 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 10 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 9 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 25.12.2012 tarih ve SNP-1211002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, 6837 numaralı parsel üzerindeki 9 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 6.689.000-TL (KDV hariç) 'dir.

Sinem SANİBAL KURT raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 M<sup>2</sup>  
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 : EK-4'TEDİR.  
Sayfa No :  
Tapu Tarihi :

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde 27.11.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

### **6838 Parsel:**

#### **ŞERHLER:**

Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 19.03.2012 tarih 2011/511 esas sayılı Mahkeme müzekkeresi yazıları ile İhtiyati Tedbir şerhi bulunmaktadır.29.03.2012 tarih 8040 yevmiye HAK VE MÜKELLEFİYETLER:

- Bu parsel lehine 6837 parsel aleyhine 350 m<sup>2</sup> lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24223 yevmiye)
- Bu parsel lehine 6838 parsel aleyhine 350 m<sup>2</sup> lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24227 yevmiye)

### **6785 Parsel:**

#### **ŞERHLER:**

Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 19.03.2012 tarih 2011/511 esas sayılı Mahkeme müzekkeresi yazıları ile İhtiyati Tedbir şerhi bulunmaktadır.29.03.2012 tarih 8040 yevmiye HAK VE MÜKELLEFİYETLER:

Tamamında İSKİ lehine 1.-TL bedelle daimi irtifak hakkı(16.11.2012-30052)

#### **BEYANLAR:**

İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünce kamulaştırma kararı alınmış olup 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre Şerh (09.07.1987 tarih – 4464 yevmiye)

### **6837 Parsel Üzerindeki Bağımsız Bölümlere Ait Takyidat:**

#### **BEYANLAR:**

- Yönetim Planı: 30.05.2008 (05.06.2008 tarih-14575 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)
  - 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)
  - 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
  - (AT); Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. ( 31.12.2008 tarih 38928 yevmiye)
- HAK VE MÜKELLEFİYETLER:
- İRTİFAK; Bu parsel aleyhine 6838 parsel lehine 350 m<sup>2</sup>lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih-24227 yevmiye)
  - İRTİFAK(AT); Bu parsel aleyhine (6838) parsel lehine 350 m<sup>2</sup>lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih-24227 yevmiye)
  - İRTİFAK(AT); 1358,50 m<sup>2</sup>lik kısım üzerinde TEK lehine irtifak hakkı (13.06.2007 tarih-14188 yevmiye)

### **6787 Parsel Üzerindeki Bağımsız Bölüme Ait Takyidat:**

#### **BEYANLAR:**

- Yönetim Planı:30.05.2008 (05.06.2008 tarih-14575 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)
- 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)
- 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
- (AT); Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Başlama Tarih:30.12.2008)(31.12.2008 tarih-38930 yevmiye)

### 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 17.09.2012- 18.09.2012 tarihli 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.

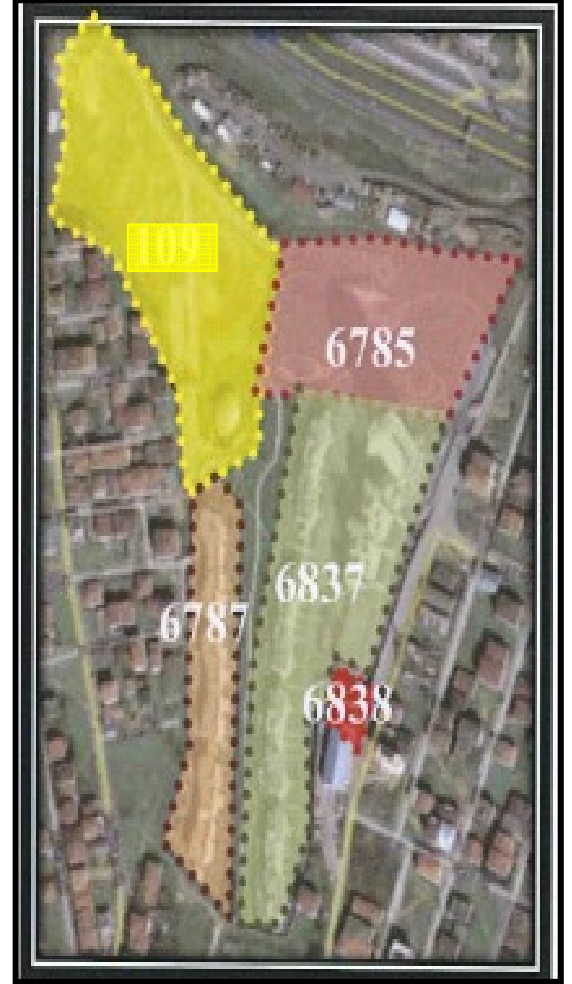
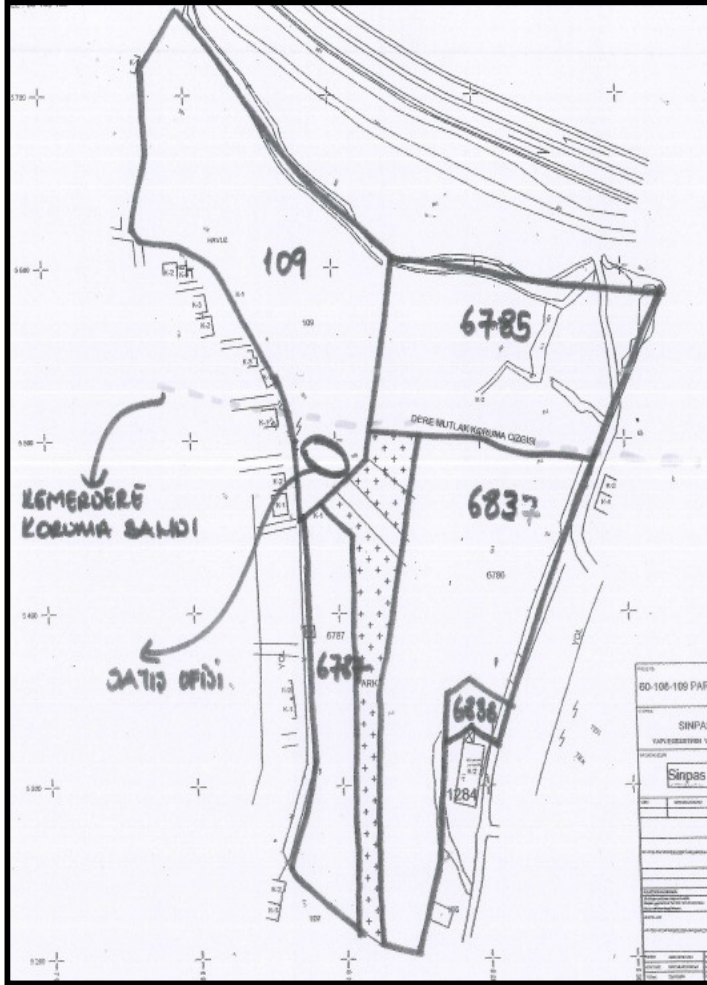
**F22D24A3D pafta, 6837 parsel** 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.00, H:Avan Proje, ön bahçe:5m, yan ve arka bahçe:3'er metre olmak üzere KONUT alanında kalmaktadır. 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 m<sup>2</sup> alana sahip 6837 parselde inşa edilmiş olan taşınmazlardan 9 adet bağımsız bölüm, 7.434,01 m<sup>2</sup> alana sahip 6787 parselde inşa edilmiş olan taşınmazlardan 1 adet bağımsız bölüm, 350,69 m<sup>2</sup> alana sahip 6838 parsel sayılı arsa, 17.487,55m<sup>2</sup> 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 siteleri dir. 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

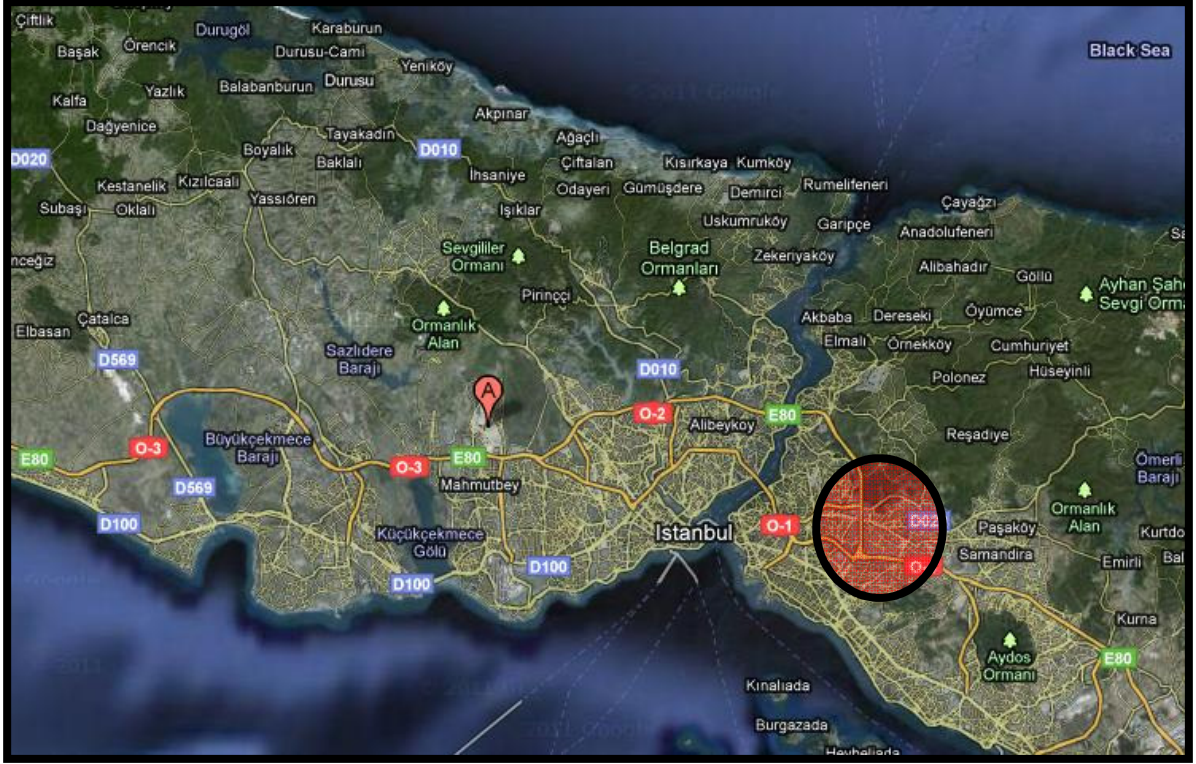
Bölge, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu konut projesi kentin ana arterleri olan D100 karayoluna yaklaşık 8 km. TEM otoyoluna yaklaşık 4 km mesafededir.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

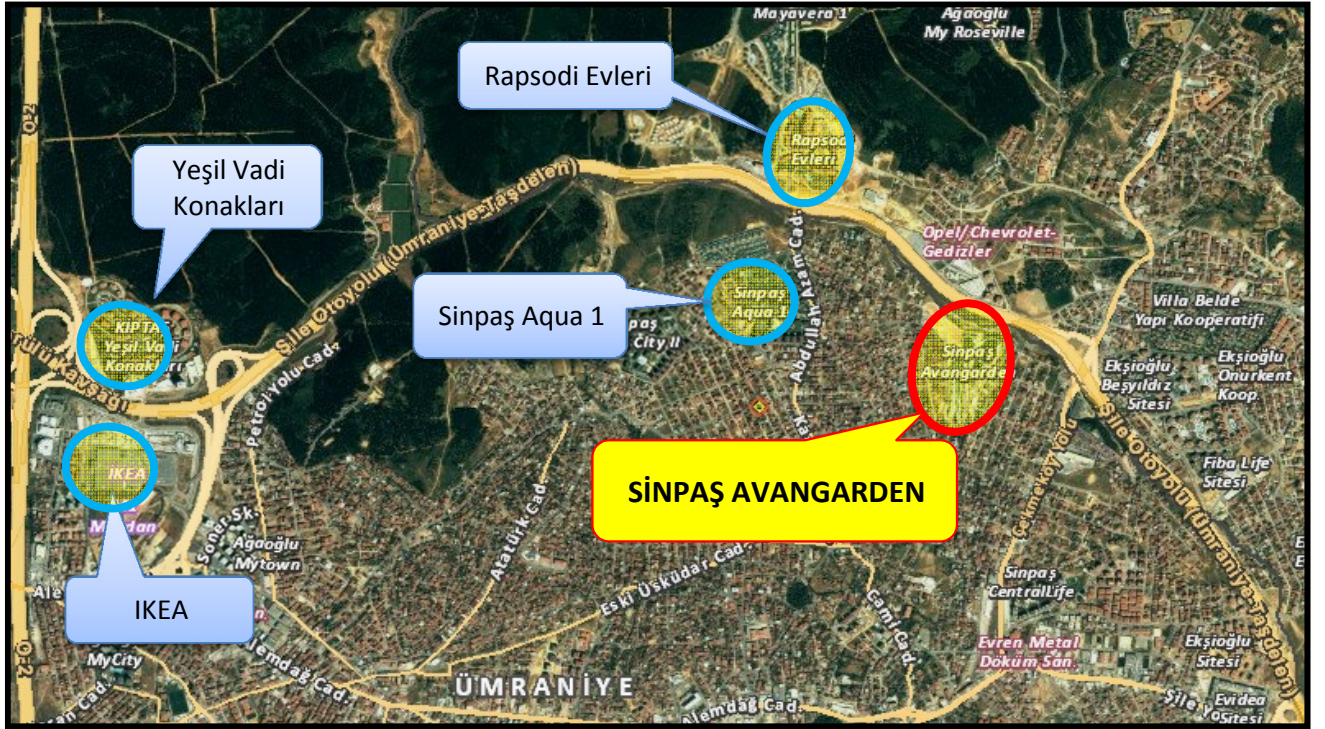
Çekmeköy girişinde bulunan gayrimenkullere ana arterlere bağlantısı bulunan Şile Otoyolu üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.



## ÜMRANIYE İLÇESİ KONUM

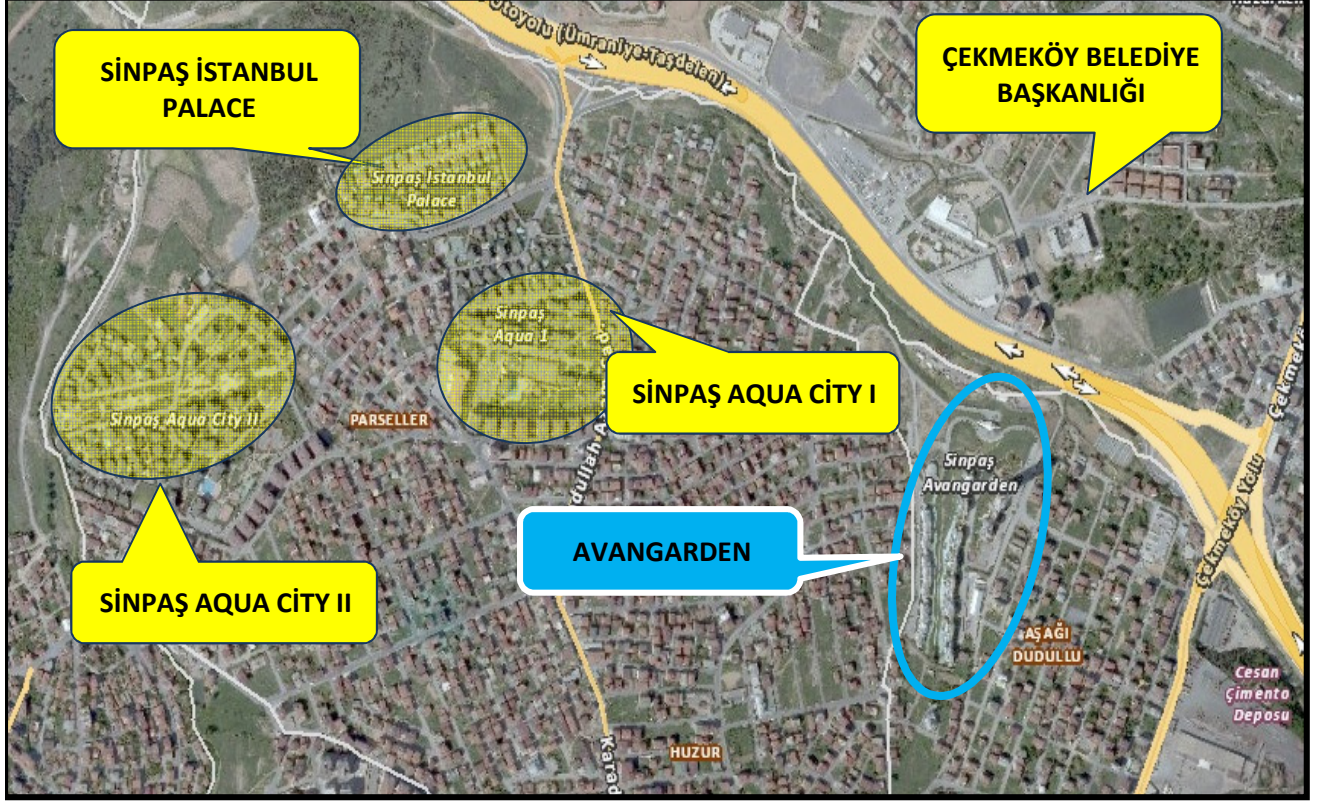


## PARSELİN MEVKİİ





## 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

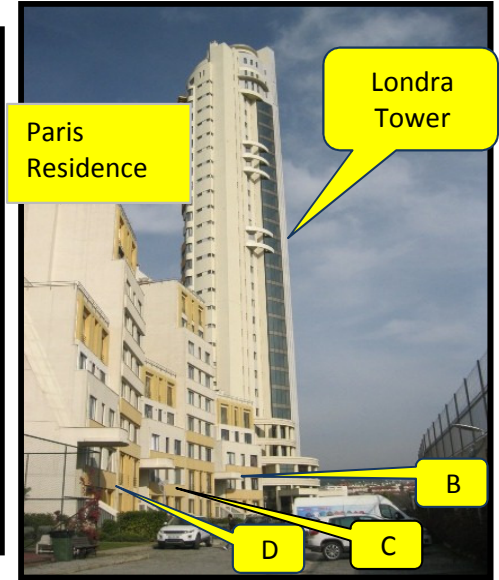


### LONDRA TOWER

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 m<sup>2</sup> ve 259 m<sup>2</sup> olarak satışa sunulmuştur.

### PARİS RESIDENCE

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.



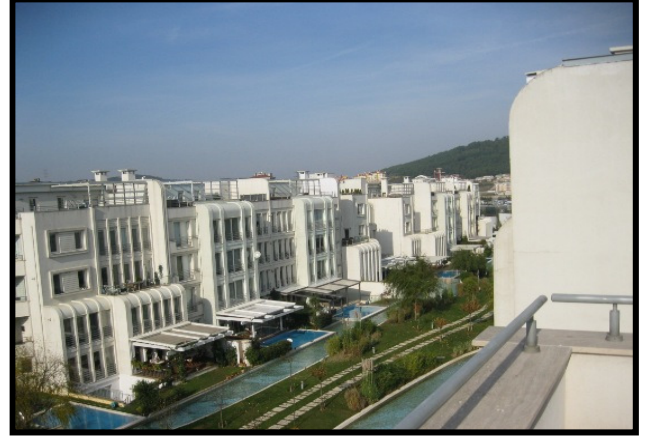


### LOFT YALILARI

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 iyileşme ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan kentsel dönüşüm yasası dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet 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. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.



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 içerisinde 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 parseller Kemerdere Mutlak Koruma Bandı içerisinde yer almaktadırlar.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri 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 değerlemesi 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, değerlemesi 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 10 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

<b><i>EVIDEA</i></b>				
70 m <sup>2</sup> 'den 204 m <sup>2</sup> '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	166	385.000	2.319
	4+1	200	655.000	3.275
	Ortalama			3.202
<b><i>RAPSODİ EVLERİ</i></b>				
Aktürk Yapı tarafından geliştirilen projede 25 blok; 76 m <sup>2</sup> -335 m <sup>2</sup> arasında büyüklükleri değişen 555 daire bulunmaktadır.				
	1+1	90	285.000	3.167
	2+1	147	500.000	3.401
	3+1	197	760.000	3.858
	4+1	225	975.000	4.333
	4+1	226	1.080.000	4.779
	Ortalama			4.068
<b><i>İDEALİSTKENT</i></b>				
330 dönüm arsa üzerine kurulu projede Villa ve apartlar dan oluşan 368 ve 508m <sup>2</sup> büyüklüklerinde değişik 5 villa tipi ile 2+1, 3+1, 4+1 özellikli 4 konut tipi bulunmaktadır.				
	2+1	117	208.000	1.778
	3+1	144	425.000	2.951
	3+1	163	550.000	3.374
	4+1	200	650.000	3.250
	6+2	410	1.300.000	3.171
	Ortalama			3.030

**\* KENTSEL GAYRİMENKUL**

Tel 0 507 540 40 37

- \* Sinpaş Avangarden Loft Yalılarında 3+1 170m<sup>2</sup> 530.000.-TL'ye pazarlanmaktadır. (içi natamam) (m<sup>2</sup> birim fiyat 3.117.-TL)
- \* Sinpaş Avangarden Amsterdam Yalılarında 393m<sup>2</sup> 5+1 bahçe yalı 1.325.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi natamam) (m<sup>2</sup> birim fiyat 3.371.-TL)
- \* Sinpaş Avangarden Paris Residence 'de 294m<sup>2</sup> 3+1 çatı dubleksi 908.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi natamam) (m<sup>2</sup> birim fiyat 3.088.-TL)

**\* Remax ABC**

Tel 0216 612 51 52

- \* Sinpaş Avangarden Paris Residence 'de 170m<sup>2</sup> 3+1 daire 540.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi yapılı) (m<sup>2</sup> birim fiyat 3.176.-TL)
- \* Sinpaş Avangarden Paris Residence 'de havuzlu 250m<sup>2</sup> 4+1 çatı dubleksidaire 610.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi yapılı) (m<sup>2</sup> birim fiyat 2.440.-TL)
- \* Sinpaş Avangarden Londra Tower'da 16. katta 250m<sup>2</sup> 5+1 daire 700.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi yapılı) (m<sup>2</sup> birim fiyat 2.800.-TL)

**\* Turyap Alemdağ**

Tel 0 216 4844384

- \* Sinpaş Avangarden Amsterdam Loft 179 m<sup>2</sup> 3+1 daire 600.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi yapılı) (m<sup>2</sup> birim fiyat 3.352.-TL)

**\* Remax Terminal**

Tel 0 216 442 10 99

- \* Sinpaş Avangarden Londra Tower'da 15. katta 250m<sup>2</sup> 5+1 daire 770.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi yapılı) (m<sup>2</sup> birim fiyat 3.080.-TL)
- \* Sinpaş Avangarden Paris Residence 'de 171m<sup>2</sup> 3+1 daire 490.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi yapılı) (m<sup>2</sup> birim fiyat 2.865.-TL)

**\* Fortr Emlak**

Tel 0534 747 26 99

- \* Sinpaş Avangarden Amsterdam Yalılarında 193m<sup>2</sup> 4+1 havuzlu çok bakımlı bahçe yalı 1.050.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi yapılı) (m<sup>2</sup> birim fiyat 5.440.-TL)

**\* Remax Mega**

Tel 0 216 5981520

\* Sinpaş Avangarden Amsterdam Loft tipi 185 m<sup>2</sup> 3+1 daire 565.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi yapılı) (m<sup>2</sup> birim fiyat 3.054.-TL)

**\* Remax Asil**

Tel 0 216 4152552

\* Sinpaş Avangarden Paris Residence 'de 176m<sup>2</sup> 3+1 daire 450.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.(içi yapılı) (m<sup>2</sup> birim fiyat 2.557.-TL)

**\* Remax Eksen**

Tel 0 216 6420222

\* Sinpaş Avangarden projesi yanında Duman Sokak'ta E:1,3 konut imarlı 209m<sup>2</sup> arsa için 155.000.-TL satış bedeli istenmektedir. (741.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* İşler Emlak**

Tel 0 216 5575755

\* Sinpaş Aqua City 2 projesi yanında Sahur Sokak'ta E:1,3 konut imarlı 270 m<sup>2</sup> arsa için 205.000.-TL satış bedeli istenmektedir. (759.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* CLK Arda Emlak**

Tel 0 216 3138013

\* Sinpaş Avangarden projesi yakınında Barut Sokak'ta E:1,3 konut imarlı 240m<sup>2</sup> arsa için 230.000.-TL satış bedeli istenmektedir. (958.-TL/m<sup>2</sup>)

### **Kiralık Emsaller**

#### **\* Remax ABC**

Tel 0216 612 51 52

\* Sinpaş Avangarden Paris Residence 'de 170m<sup>2</sup> 3+1 daire için 1.750.-TL/ay kira istenmektedir (İç mekan dekorasyonu yapılmıştır.) (m<sup>2</sup> birim fiyat 10,29.-TL/ay)

\* Sinpaş Avangarden Londra Tower'da 4. katta 250m<sup>2</sup> 5+1 daire için 2.500.-TL/ay kira istenmektedir (İç mekan dekorasyonu yapılmıştır.) (m<sup>2</sup> birim fiyat 10.-TL/ay)

\* Sinpaş Avangarden Paris Residence 'de havuzlu 250m<sup>2</sup> 4+1 çatı dubleksi daire için 3.250.-TL/ay kira istenmektedir (İç mekan dekorasyonu yapılmıştır.) (m<sup>2</sup> birim fiyat 13.-TL/ay)

#### **\* Remax Asil**

Tel 0 216 4152552

\* Sinpaş Avangarden Paris Residence 'de 176m<sup>2</sup> 3+1 daire için 2.000.-TL/ay kira istenmektedir (İç mekan dekorasyonu yapılmıştır.) (m<sup>2</sup> birim fiyat 11,36.-TL/ay)

#### **\* Rexart Gayrimenkul**

Tel 0 216 6411041

\* Sinpaş Avangarden Paris Residence 'de 7. katta 176m<sup>2</sup> 3+1 daire için 1.700.-TL/ay kira istenmektedir (İç mekan dekorasyonu yapılmıştır.) (m<sup>2</sup> birim fiyat 9,65.-TL/ay)

#### **\* Reality World Emlak**

Tel 0 216 6400870

\* Sinpaş Avangarden Londra Tower'da 17. katta 250 m<sup>2</sup> 5+1 daire için 3.000.-TL/ay kira istenmektedir (İç mekan dekorasyonu yapılmıştır.) (m<sup>2</sup> birim fiyat 12.-TL/ay)

#### **\* Turyap Caddebostan**

Tel 0 216 3683335

\* Sinpaş Avangarden Amsterdam Yalılarında 300m<sup>2</sup> 6+2 havuzlu bahçe yalı dairesi için 4.500.-TL/ay kira istenmektedir (İç mekan dekorasyonu yapılmıştır.) (m<sup>2</sup> birim fiyat 15.-TL/ay)

## 6.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( KONUT )				
BILGI	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KENTSEL GAYRİMENKUL	IDEALİSTKENT	EVIDEA
SATIŞ FİYATI		530.000	425.000	400.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTME Sİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	155,00	170	144	130
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.118	2.951	3.077
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		10%	-10%	-10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
DIĞER BİLGİLER				
DIĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		4%	5%	10%
TOPLAM DÜZELTME		24%	5%	0%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)</b>	<b>3.350</b>	<b>3.875</b>	<b>3.099</b>	<b>3.077</b>

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan lüks inşa vasıflı site içinde konumlu konutların birim m<sup>2</sup> değerlerinin 2.500 - 4.300 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Bu yöntem ile 10 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin **4.493.500.- TL (2.496.389.-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	550,00 .-TL/M <sup>2</sup>	X	350,69 M <sup>2</sup> = 192.880 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =			192.880 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =			107.155 .-USD

6785 PARSEL *			
6785 Parsel Arsa Değeri	114,51 .-TL/M <sup>2</sup>	X	17.487,55 M <sup>2</sup> = 2.002.412 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =			2.002.412 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =			1.112.451 .-USD

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (KDV HARIÇ)	=	2.195.291 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	=	1.219.606 .-USD
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	=	2.590.444 .-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 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 %5,3 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, 10 adet taşınmazın bu yöneteme göre toplam değeri olarak **3.761.760-TL** (2.089.866.-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

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;  
10 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **4.493.500.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
10 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **3.761.760-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 10 adet taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU		
	10 Adet Taşınmazın Değeri	10 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	4.493.500,00	4.493.500,00
TOPLAM (-USD)	2.496.388,89	2.497.000,00

6838-6785 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
	2 Adet Taşınmazın Değeri	2 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	2.195.291,41	2.196.000,00
TOPLAM (-USD)	1.219.606,34	1.220.000,00

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU		
	Toplam Değer	Taşınmazların Yuvarlatılmış Toplam Değeri
TOPLAM (-TL)	6.688.791,41	6.689.000,00
TOPLAM (-USD)	3.715.995,23	3.716.000,00

#### **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.

#### **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;** Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında bağımsız bölümlerin ve 6785 ve 6838 parsellerin 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 alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 10 adet bağımsız bölüm ve 2 adet arsanın

25.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

**6.689.000 .-TL**

**(AltımilyonAltıyüzSeksenDokuzbinTürkLirası)**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**7.128.879 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

### 10 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 <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri	KDV Oranı	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
LONDRA	1	6837	Tip1-01	A	54	MESKEN	KONUT	26NK	145	3.650	1	529.250,00	534.542,50
LONDRA	2	6837	Tip1-01	A	55	MESKEN	KONUT	27NK	110	3.700	1	407.000,00	411.070,00
PARİS	3	6837	Tip1-02	B	12	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	KONUT	4NK	155	3.300	1	511.500,00	516.615,00
PARİS	4	6837	Tip1-02	C	3	MESKEN	KONUT	ZEMİN	160	2.950	1	472.000,00	476.720,00
PARİS	5	6837	Tip1-02	D	6	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	KONUT	4NK	155	3.300	1	511.500,00	516.615,00
AMSTERDAM	6	6837	Tip2-04	A2	3	MESKEN	KONUT	2NK	108	4.250	1	459.000,00	463.590,00
AMSTERDAM	7	6837	Tip2-04	A2	4	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	KONUT	3NK	121	3.000	1	363.000,00	366.630,00
AMSTERDAM	8	6837	Tip2-05	D1	1	MESKEN	KONUT	ZEMİN	116	3.850	1	446.600,00	451.066,00
AMSTERDAM	9	6837	Tip2-05	D1	2	MESKEN	KONUT	1NK	120	3.420	1	410.400,00	414.504,00
LOFT	10	6787	Tip1	D2	3	MESKEN	KONUT	2NK	105	3.650	1	383.250,00	387.082,50
<b>TOPLAM</b>											<b>4.493.500,00</b>	<b>4.538.435,00</b>	

6838-6785 PARSELLERİN DEĞER TABLOSU		
	2 Adet Taşınmazın Değeri	2 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	2.195.291,41	2.196.000,00
TOPLAM (-USD)	1.219.606,34	1.220.000,00

SİNPAŞ GYO A.Ş' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
6.689.000	3.716.111	2.858.547	7.128.879

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3400 .-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.