

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK (SİTE)
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 15 ADET PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2012
RAPOR TARİHİ	28.12.2012
RAPOR NO	SNP-1211014
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK BÖLGESİNDE YER ALAN 15 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	SİTE MAHALLESİ SERÜVEN SOKAK ÜMRANIYE İSTANBUL (2424 ADA 1 PARSEL, 2425 ADA 1, 2, 3 PARSELLER, 2426 ADA 1 PARSEL, 2427 ADA 1, 2 PARSEL, 2428 ADA 1 PARSEL, 2429 ADA 1 PARSEL, 2430 ADA 2 PARSEL, 2431 ADA 2, 3, 4, 5, 6 PARSELLER)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 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 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı (kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Mülkiyet Listesi
Ek 6 - Plan notları

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 15 adet hisseli arsanın, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan hisselerinin değerleme 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 değerleme 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, Beşiktaş 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 15 adet hisseli taşınmazın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ye ait olan hisselerinin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 28.12.2012 tarih ve SNP-1211014 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almış olup,15 Adet Taşınmazın 1/1 hisselerinin toplam değeri: **257.783.000.-TL**, Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerin toplam değeri **134.920.000.-TL** dir.

Sinem SANİBAL KURT raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANIYE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇAKMAK
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	F22D23D3D
Ada No	:	Ektedir
Parsel No	:	Ektedir
Alanı	:	Ektedir
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arsa Payı	:	
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	*Taşınmazların diğer malik ve hisse bilgileri takbis belgesi olarak ekte sunulmuştur.
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden 14.12.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

ADA	PARSEL	ŞERH-BEYAN	HACİZ-İPOTEK	İRTİFAK HAKKI
2424	1	*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. (Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı. ** İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820 20.08.2009 sayı : 3820 *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012 tarih 24403 yev.	İpotek: Sabri Doğan lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 163/300 hissesi üzerinde)	
2425	1	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/545 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 657 sayı *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev.		

2425	2	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/546 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 658 sayı *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev.		M geldi kaydı olan 841 ada 11 parselden 188 m2 lik kısmında TEDAŞ lehine daimi irtifak hakkı. 20.10.2004 tarih 13512 yevmiye M geldi kaydı olan 841 ada 11 parselden 344 m2 lik kısmında TEİAŞ lehine daimi irtifak hakkı. 23.11.2004 tarih 14476 yevmiye
2425	3	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/543 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 655 sayı *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev.	Sabahat Bilici : Kadir kızı lehine 135.000.-ETL tutarında, 20 ay müddetli, 1.derece, 28.03.1975 tarih 1657 yevmiye no.lu ipotek (Sinpaş GYO A.Ş. 1/16 hissesi üzerinde)	H geldi kaydı olan 835 ada 9 parselden 188 m2 lik kısım için TEDAŞ lehine irtifak hakkı. 06.06.2004 tarih 6910 yevmiye H geldi kaydı olan 840 ada 2 parsel 450 m2 lik kısımda TEK lehine daimi irtifak hakkı. 09.06.2004 tarih 7238 yevmiye

ADA	PARSEL	ŞERH-BEYAN	HACİZ-İPOTEK	İRTİFAK HAKKI
2426	1	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/544 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 656 sayı *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012 tarih 24403 yev.		23/2400 hissede Recep Akkaya Hissesinde Emine Akkaya lehine intifa hakkı 25.06.2004 tarih 8043 yevmiye
2427	1	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/541 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 653 sayı ** İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143 *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012 tarih 24403 yev.		

2427	2	***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616 ** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143 ** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820 OKUL YERİ 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012 tarih 24403 yev.ve 24397 yev	İpotek: Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 29/800 hissesi üzerinde)	
------	---	--	--	--

ADA	PARSEL	ŞERH-BEYAN	HACİZ-İPOTEK	İRTİFAK HAKKI
2428	1	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/547 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 659 sayı *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev.		
2429	1	***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616 *Ümraniye Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 tarih 2003/667 Esas sayılı Dosyası ile İzaley-i Şuyu davası açılmıştır. 24.02.2005 tarih 438 sayı *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012 tarih 24403 yev.ve 24397 yev		

2430	2	*İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *İhtiyati tedir. Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 06/08/2012 tarih 2012/533 Esas sayılı mahkeme müzekkerei sayılı yazıları ile ihtiyati tedir.22.08.2012 tarh 22055 yevmiye		
2431	2	***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616 **İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143 ** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820 *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012 tarih 24403 yev.ve 24397 yev	İpotek: Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.- ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 71/2400 hissesi üzerinde)	8070,79 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no

ADA	PARSEL	ŞERH-BEYAN	HACİZ-İPOTEK	İRTİFAK HAKKI
2431	3	***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616 ** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143 ** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820 Sosyal Ve Kültürel Tesis Alani *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012 tarih 24403 yev.ve 24397 yev	İpotek: Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 1220/2400 hissesi üzerinde)	2.793,07 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no

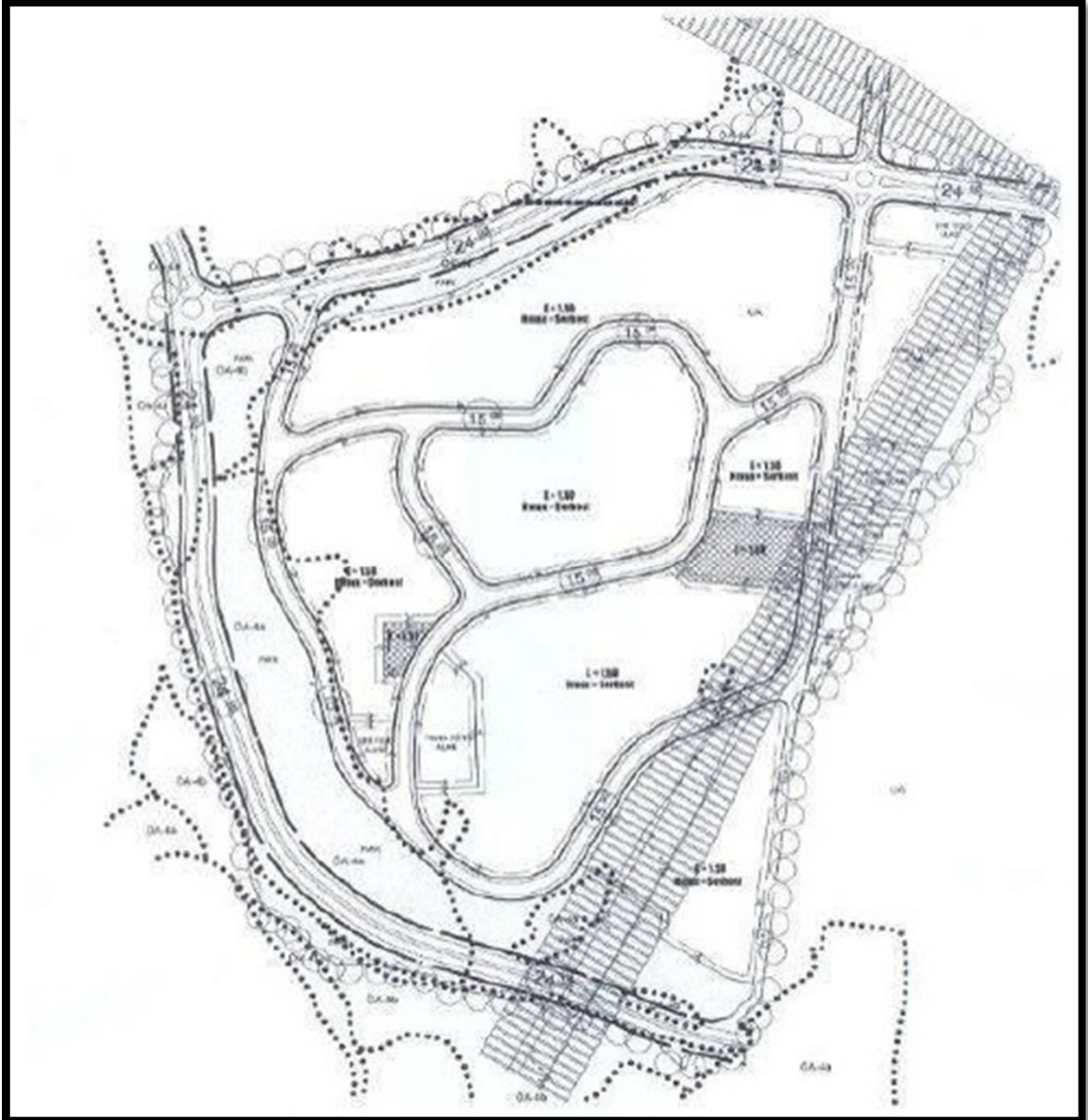
2431	4	***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş: üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616 ** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143 ** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820 *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012 tarih 24403 yev.ve 24397 yev		1.205,35 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no
------	---	--	--	--

ADA	PARSEL	ŞERH-BEYAN	HACİZ-İPOTEK	İRTİFAK HAKKI
-----	--------	------------	--------------	---------------

2431	5	***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616 ** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143 ** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820 Sağlık Tesis Alanı *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012 tarih 24403 yev.ve 24397 yev	İpotek: Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.- ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 87/2400 hissesi üzerinde)	1.000,78 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no
2431	6	***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616 ** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143 ** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820 Teknik Altyapi Alanı *İmar düzenlemesine alınmıştır. 10.12.2012 tarih-32644 yev. *Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı müzakeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012 tarih 24403 yev.ve 24397 yev	Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 26/240 hissesi üzerinde)	

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; planların iptali, yeniden kadastral parsellere dönüşüm yapılması ve yeniden yapılan düzenleme sonucu yeni imar parsellerinin oluşması ile geçmişe yönelik inceleme yapıldığında tapu kayıtlarının oldukça uzadığı, hisseli parseller olması nedeni ile mülkiyet bilgilerinin oldukça karışık olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın geldilerine ait sayfaların bulunduğu tapu kütüklerde, mabat kütük ve geldi sayfa sayısı oldukça fazla olup tapu müdürlüğüne bu kayıtların incelenmesine olanak tanınmamıştır. Bu nedenle değerlendirme tarihinde son 3 yıllık döneme yönelik tapu kayıtlarında sağlıklı bir tespit yapılamamış olup daha önceki raporlardan ve edinilen son tarihli bilgilerden faydalanılmıştır. Son tarihli yapılan işlem olarak Sinpaş A.Ş.' ye ait olan hisseler 07.12.2012 tarih 32490 yevmiye ile Tüzel Kişiliklerinin ünvan değişikliği nedeni ile Sinpaş GYO A.Ş adına kayıt edilmiştir.



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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazlar , 08.05.1998-15.02.2002 t.t. "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında Plan Karar ve Notları gereği İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması ile oluşan imar parselleridir. 21.06.2011 t.t.olarak yeniden yürürlüğe konulan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında taşınmazların "Konut ve Ticaret Alanlarında Emsal:1,50 Hmax (Maksimum Yükseklik): serbest" şeklinde değiştirilerek fonksiyon verildiği tespit edilmiştir. Uygulamanın iptalinden sonra Plan Karar ve Notları gereği 3194 Sayılı İmar Kanunun 18.Maddesi Uygulaması için çalışmaların Belediye tarafından sürdürüldüğü bilgisi alınmıştır.

Parsellerin tamamı 15.02.2002 t.t. li - 21.06.2011 revizyon tarihli 37 Pafta Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

F22D23D3D pafta, 2424 Ada 1 parsel ,Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir.

Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır

F22D23D3D pafta, 2425 Ada 1 parsel ,Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir.

Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır

F22D23D3D pafta, 2425 Ada 2 parsel Ticaret alanlarında E=1,50 ve Hmaks = Serbesttir.

Ticaret lejandı ile gösterilen alanlarda ; Günlük, haftalık, gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri, Özel hizmet birimleri, eğlence, spor, sosyal aktivite birimleri, ofis büro, otel, motel yapıları yer alabilir. Bu alanlara konut yapılamaz, konaklama birimleri bağımsız bölüm şeklinde yapılamaz.

F22D23D3D pafta, 2425 Ada 3 parsel ,Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir.

Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır

F22D23D3D pafta, 2426 Ada 1 parsel ,Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir.

Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır

F22D23D3D pafta, 2427 Ada 1 parsel ,Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir.

Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır

F22D23D3D pafta, 2427 Ada 2 parsel ,Temel Eğitim Alanında kalmaktadır. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

F22D23D3D pafta, 2428 Ada 1 parsel ,Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir.

Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır

F22D23D3D pafta, 2429 Ada 1 parsel ,Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir.

Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır

F22D23D3D pafta, 2430 Ada 2 parsel Ticaret alanlarında E=1,50 ve Hmaks = Serbesttir. Ticaret lejandı ile gösterilen alanlarda ; Günlük, haftalık, gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri, Özel hizmet birimleri, eğlence, spor, sosyal aktivite birimleri, ofis büro, otel, motel yapıları yer alabilir. Bu alanlara konut yapılamaz, konaklama birimleri bağımsız bölüm şeklinde yapılamaz.

F22D23D3D pafta, 2431 Ada 2 parsel ,Temel Eğitim Alanında kalmaktadır. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

F22D23D3D pafta, 2431 Ada 3 parsel ,Sosyal ve Kültürel Tesisi alanında kalmaktadır. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

F22D23D3D pafta, 2431 Ada 4 parsel ,Yönetim Tesis alanında kalmaktadır. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

F22D23D3D pafta, 2431 Ada 5 parsel ,Sağlık Tesis alanında kalmaktadır. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

F22D23D3D pafta, 2431 Ada 6 parsel ,Teknik altyapı alanında kalmaktadır.(Trafo, Su deposu, Arıtma Tesisi v.b.) Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

Değerleme konusu taşınmazların gerek tapu kayıtlarındaki değişiklikler ve gerekse bunların bulunduğu alan üzerinde İmar Planları yapım ve uygulama çalışmalarının son 3 yıllık dönem içerisinde yoğunlaştığı yukarıda tablolara aktarılan bilgilerden anlaşılmaktadır. Bölgede realize edilebilecek projeler için engel durumda gözüken hisseli mülkiyet sorununun çözümüne yönelik İmar Uygulama çalışmalarının sürdürüldüğü Belediye Yetkililerinin ifadelerinde belirtilmektedir.

İstanbul 2.İdare Mahkemesinin 24.01.2007 gün ve E:2004/965, K:2007/34 sayılı kararı, Danıştay 6. Dairesinin 03.03.2009 tarih 2007/5674 E. Ve 2009/2029 k. Sayılı kararı ile bozulduğundan, 18. madde uygulaması ile oluşan imar ada ve parselleri iptal olmuştur. Buna ilave olarak söz konusu alanda 08.05.1998-15.02.2002 t.t.li "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" doğrultusunda 1/1000 ölçekli plan revizyonu yapılmış 21.06.2011 tarihinde onaylanmıştır. Ancak Mahkeme kararı gereği söz konusu alana ilişkin yeniden 18. madde uygulaması yapılması gereği doğmuştur. 3194 sayılı kanunun 18. maddesi gereği uygulama çalışmaları başlatılmış olup söz konusu çalışma tamamlanıncaya kadar bölgede imar izni verilememektedir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller için hali hazırda onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır. 3194 sayılı kanunun 18. maddesi gereği uygulama çalışmaları başlatılmış olup söz konusu çalışma tamamlanıncaya kadar bölgede imar izni verilememektedir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların bazılarının üzerinde farklı maliklere ait tamamlanmış ve inşaat halinde yapılar bulunmaktadır. 15 adet parselin tamamının çoğunluğu boş parsel durumundadır.



3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

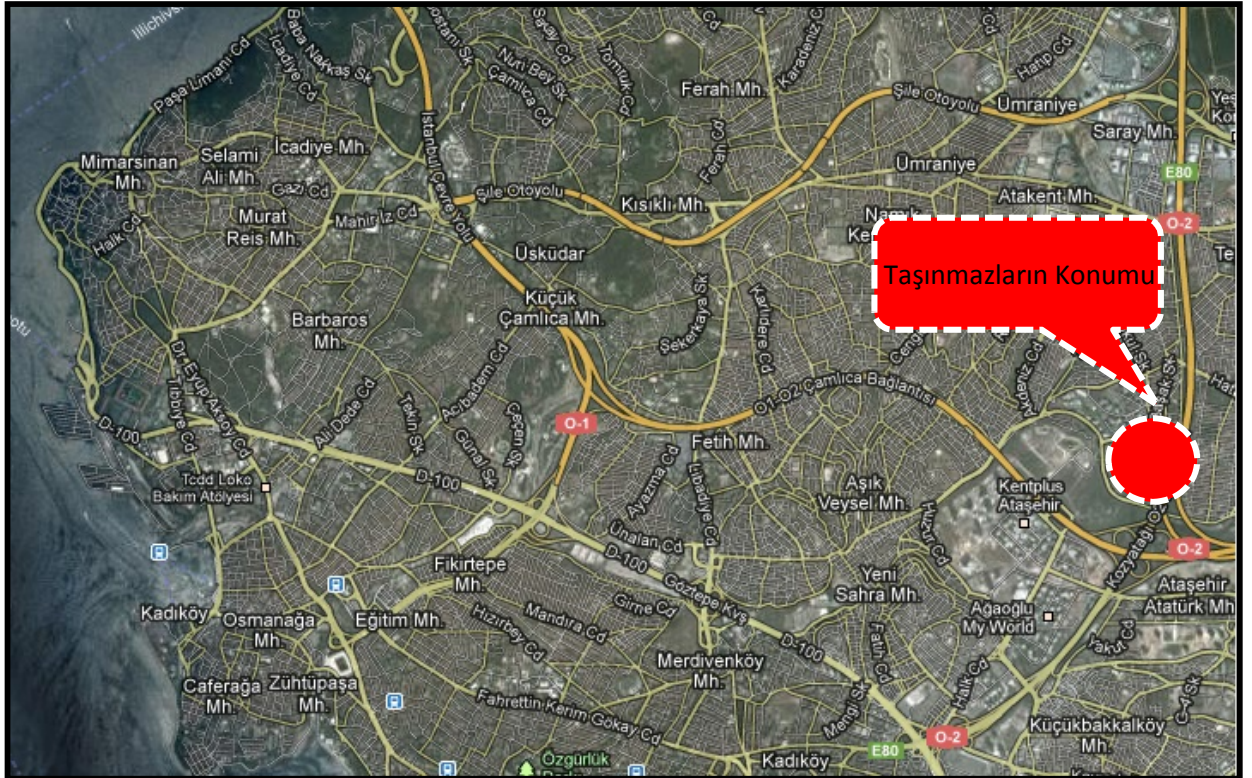
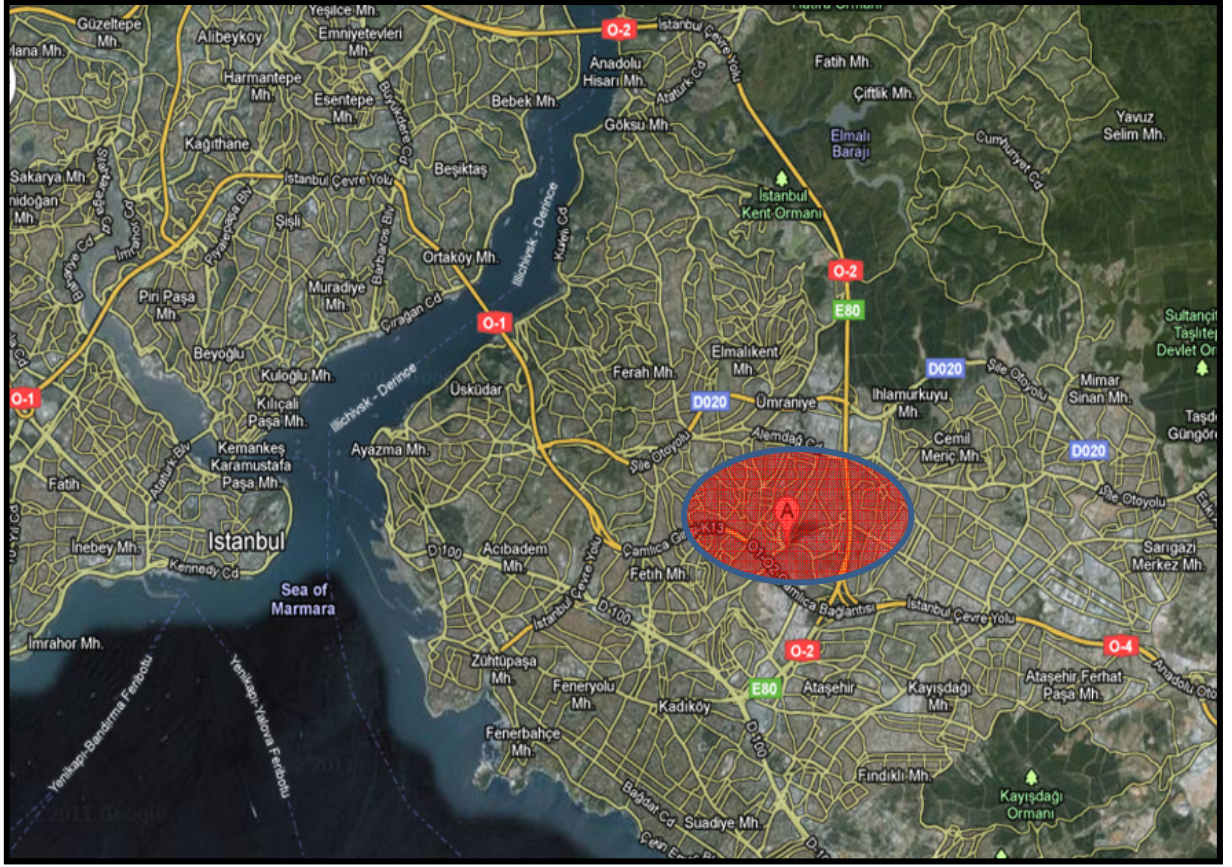
Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Site Mahallesi, 2424 ada 1 parselde kain 45.614,25m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 2425 ada 1 parselde kain 6.058,88 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 2425 ada 2 parselde kain 4.646,53 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 2425 ada 3 parselde kain 14.694,99 m² alanlı arsa, 2426 ada 1 parselde kain 22.640,62 m² alanlı arsa, 2427 ada 1 parselde kain 12.333,23 m² alanlı arsa, 2427 ada 2 parselde kain 4.432,23 m² alanlı arsa, 2428 ada 1 parselde kain 7.856,77 m² alanlı arsa, 2429 ada 1 parselde kain 27.500,29 m² alanlı arsa, 2430 ada 2 parselde kain 1.179,27 m² alanlı arsa, 2431 ada 2 parselde kain 14.888,45 m² alanlı arsa, 2431 ada 3 parselde kain 3.806,90 m² alanlı arsa, 2431 ada 4 parselde kain 1.982,96 m² alanlı arsa, 2431 ada 5 parselde kain 2.820,83 m² alanlı arsa, 2431 ada 6 parselde kain 718,16 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptirler. 15 adet parsel toplamda 171.174,36m² yüzölçümüne sahip olup Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 88.733,73 m²'dir.

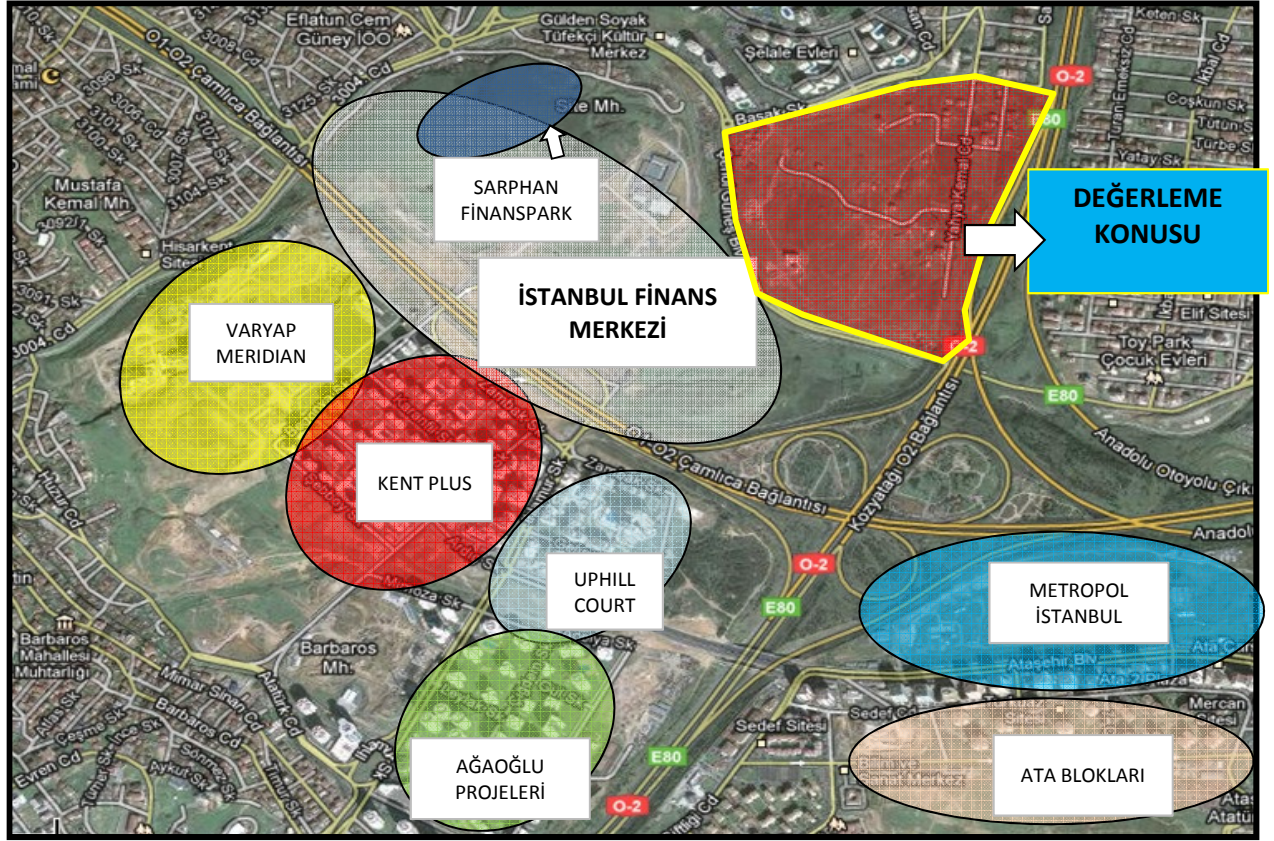
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar , Kozyatağı-FSM bağlantılı TEM Otoyolunun Anadolu Otoyolu Kavşağı kuzey-batısı ve Soyak Yenişehir yerleşim bölgesi güneyinde Ümraniye İlçesi Site Mahallesi hudutları içerisinde bulunmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede Soyak Yenişehir, Finanskent, Kentplus, Varyap Meridian gibi nitelikli konut siteleri yer almaktadır. Tüm projeler prestijli, sosyal donatı içerikli olarak planlanmaktadır. Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdur; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayoluna yakın konumludur. Mülklerin batı ve güney tarafı yakın bir süreden beri gündemde olan ve Finans merkezi olarak planlanan arazi ile çevrilidir.Halihazırda doğrudan otoyol bağlantısı bulunmayan mülkler,çevredeki gelişme ve planlamaya göre Batı Ataşehir ve kuzeyindeki nitelikli konseptlerle bütünlük teşkil edecek önemli merkezlere ulaşılabilirliği olan merkezi bir konumdur.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Site Mahallesi'nde yer almaktadır. Bölgeye Şenol Güneş Bulvarı üzerinden ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 8km., FSM Köprüsüne yaklaşık 10km.,Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 20km. mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

2424 Ada 1 Parsel; 45.614,25 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir . Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 26.600m²'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi bulunmakta olup Harman sokağa cephelidir.Geometrik form olarak yamuk formundadır.

2425 Ada 1 Parsel; 6.058,88 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 391,30 m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak karemsi formundadır.

2425 Ada 2 Parsel; 4.646,53 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 2.733,71 m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak karemsi formundadır.

2425 Ada 3 Parsel; 14.694,99 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 5.780,03 m²'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak amorf formundadır.

2426 Ada 1 Parsel; 22.640,62 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 12.735,35 m²'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneyinde Finans Merkezi bulunmakta olup Harman sokağa cephelidir.Geometrik form olarak üçgenimsi formundadır.

2427 Ada 1 Parsel; 12.333,23 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 6.464,67 m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgenimsi yamuk formundadır.

2427 Ada 2 Parsel; 4.432,23 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 2.393,40 m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak karemsi formundadır.

2428 Ada 1 Parsel; 7.856,77 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 4.216,47 m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

2429 Ada 1 Parsel; 27.500,29 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpaş GYO A.Ş.' ye hissesine tekabül eden alan 15.526,21 m²'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneyinde Finans Merkezi bulunmakta olup Harman sokağa cephelidir.Geometrik form olarak yamuk formundadır.

2430 Ada 2 Parsel; 1.179,27 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.Ş.' ye hissesine tekabül eden alan 477,11 m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgenimsi yamuk formundadır.

2431 Ada 2 Parsel; 14.888,45 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpaş GYO A.Ş.' ye hissesine tekabül eden alan 6.389,63 m²'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak karemsi formundadır.

2431 Ada 3 Parsel; 3.806,9 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.Ş.' ye hissesine tekabül eden alan 2.054,14 m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

2431 Ada 4 Parsel; 1982,96 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 1.059,23 m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

2431 Ada 5 Parsel; 2820,83 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 1.526,77 m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak yamuk formundadır.

2431 Ada 6 Parsel; 718,16 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 385,71 m²'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenişehir,güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak üçgenimsi formundadır.

15 adet parsel toplamda 171.174,36m² yüzölçümüne sahip olup Sinpaş GYO A.Ş. hissesine tekabül eden alan 88.733,73 m²'dir.

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 formülü 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/laboratuvar, 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 getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş 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 müttekabiliyet 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 müteahhit 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, 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.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.
- * Erişilebilirlikleri yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parseller hisseli mülkiyet yapısına sahiptirler.
- * Parseller yeniden 18. madde uygulaması göreceğinden hali hazırda inşaat izni bulunmamaktadır.
- * Bölgede satılık konut arzı fazladır.

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 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi, ve
Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Konut Emsalleri

Metropol İstanbul

Ataşehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olan Metropol İstanbul, Varyap ve Gap İnşaat ortak girişimi tarafından inşa edilmektedir. 3 blok halindeki projenin kule bloğu avrupanın en yüksek yapılarından biri olacaktır. Proje ofis, residence ve otel ile alışverişmerkezinden oluşan karma bir projedir.



1+0	48	350.000	7.292
1+1	62	450.000	7.258
2+1	100	680.000	6.800
3+1	200	1.365.000	6.825
4+1	230	1.480.000	6.435
Ortalama			6.758

Varyap Meridian

Varyap Meridian projesinde stüdyo daireden 5+1'e, 40 m2'den başlayıp 200 m2'nin üzerine çıkan 450 farklı daire tipi bulunmaktadır. Bölgenin ve şehrin en prestijli projelerinden biri olan Meridian, Dünyanın En iyi Mimari Projesi ödülünü de kazanmıştır. İnşaatı devam etmektedir.



1+0	48	340.000	7.083
1+1	78	480.000	6.154
2+1	90	580.000	6.444
3+1	173	1.000.000	5.780
4+1	193	1.200.000	6.218
4+1	220	1.400.000	6.364
Ortalama			6.234

Ağaoğlu My Towerland

Ağaoğlu İnşaat tarafından Doğu Ataşehir bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. 30 ila 33 katlı 9 adet blokta toplam 3 bin 500 adet konuttan meydana gelen Ağaoğlu My Towerland Ataşehir, 285 bin metrekare alan üzerine kuruluyor.



1+1	64	350.000	5.469
1+1	64	340.000	5.313
2+1	137	776.000	5.664
3+1	188	1.100.000	5.851
4+1	219	1.250.000	5.708
Ortalama			5.679

Uphill Court

Batı Ataşehirin ilk büyük konut projelerinden biri olan Uphill Court bölgenin tam merkezinde, çok iyi bir noktadadır. İki kulesi ile residence konforu sunmaktadır. Ayrıca apartman blokları bulunmaktadır.



1+1	68	345.000	5.074
2+1	112	540.000	4.821
3+1	125	610.000	4.880
3+1	158	750.000	4.747
4+1	196	950.000	4.847
6+1	280	1.750.000	6.250
Ortalama			5.266

Kentplus Ataşehir

Uphill Court ve Varyap Meridian projeleri arasında, bağlantı yoluna cephli konumda olan Kentplus projesi Finan Merkezinin tam karşısında yer alır. Benzer tipte aptman bloklarından oluşan bir konut projesi niteliğindedir.



1+1	72	330.000	4.583
2+1	108	530.000	4.907
3+1	137	650.000	4.745
3+1	160	730.000	4.563
3+1	180	775.000	4.306
4+1	200	825.000	4.125
Ortalama			4.481

Deluxia Palace & Deluxia Suits

Varyap Meridian projesinin güneyinde konumlu olan ve Teknik Yapı Firması tarafından iki ayrı proje şeklinde inşa edilmekte olan proje bölgenin yeni ve nitelikli projelerindendir.



1+0	38	260.000	6.842
1+1	58	360.000	6.207
1+1	67	395.000	5.896
2+1	90	520.000	5.778
3+1	130	750.000	5.769
3+1	131	790.000	6.031
Ortalama			5.982

Arsa Emsalleri:*** Medyadan**

* Taşınmaza çok yakın konumda, Finans Merkezi bölgesinde yer alan yaklaşık 10 dönüm yüzölçümlü arsa 2012 yılında İş GYO tarafından 9.000.000.-TL bedel ile satın alınmıştır. Finans Merkezinde kalan son arsalardan olup konum olarak da diğer arsalardan çok daha iyi bir noktadadır. Alıcı kurumun ve bölgenin özellikleri nedeniyle piyasa değerinin üzerinde gerçekleşmiş bir satış olduğu düşünülmektedir. (9.000-TL/m²)

* Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 57.461.73 m² alanlı parsel 2008 yılında 223.467.518 TL bedelle Halk Bankasına satılmıştır.(m² bedeli 3.889 TL/m²)

*Taşınmaza yakın konumda yer alan , emsal 2.5 ticaret imarına sahip 54.384.47 m² alanlı parsel 2008 yılında 211.500.000 TL bedelle Ziraat Bankasına satılmıştır.(m² bedeli 3.889 TL/m²)

* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 5.905,94 m² alanlı parsel 2009 yılında 20.626.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m² bedeli 3.490 TL/m²)

* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 17.193.84 m² alanlı parsel 2009 yılında 53.631.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m² bedeli 3.120 TL/m²)

*** İbrahim Kultay**

Tel 0 532 490 31 83

Batı ataşehir karşısında, Barbaros Mahallesi'nde yapılaşmış çevre içinde yer alan 457 m² yüzölçümlü arsa 3.425.000.-TL bedelle satılıktır. (7.495-TL/m²)

*** Asedas Emlak**

Tel : 0 216 455 15 00

Ataşehir merkezde tam konumu bilinmeyen az sayıda boş arsadan biri olduğu ifade edilen 12.000 m² alanlı arsa 97.200.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal 1.90 imarlıdır. (8.100-TL/m²)

*** Ares Emlak**

Tel : 0 216 469 10 81

Ataşehir K.Bakkalköy mevkiinde, hastaneler ile merkez arasında konumlu 8.500 m² alanlı KAKS=0,90 imarlı arsa için 42.500.000-TL istenilmektedir. (5.000-TL/m²)

*** Remine Emlak**

Tel : 0 532 558 60 56

Türk-İş Blokları arkasında, Şerif Ali mevkiinde 7 dönüm yüzölçümlü Emsal=0,75 imarlı arsa için 14.500.000-USD istenilmektedir. (3.728-TL/m²)

*** Bölge Sakini**

Finans Merkezine yakın konumda yeşil alan imarlı 450m² yüzölçümlü arsa için 380.000.-Euro fiyat istenilmektedir. (1.976.-TL/m²)

(Not: Belediyeden alınan bilgiye göre parselin arsa emlak rayiç değeri 344.-TL 'dir.)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 1.500- 6.500 TL/m² aralığında büyük bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin 3.000.-TL ile 6.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, 5.000 - 7.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir

Aşağıdaki tablolarda arsa birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 1000 m² lik hisseli mülkiyetli emsal 1,50 konut -ticaret imarlı parsel baz alınmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki, konumu, imar durumlarında yaşanan problemler, hisseli mülkiyetli olmaları ve çok sayıda hissedarlara ait olmaları, parsel büyüklükleri dikkate alındığında konut imarlı parsellerin birim m² değeri 1.700.-TL, ticari imarlı parsellerin birim m² değeri 1.900.-TL takdir edilmiştir.

2427 ada 2 parsel ve 2431 Ada 2 Parselin Temel Eğitim Alanında yer alması, 2431 Ada 3 Parselin Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında yer alması, 2431 Ada 4 parselin Yönetim Tesis Alanında yer alması, 2431 Ada 5 Parselin Sağlık Tesis Alanında yer alması ve 2431 Ada 6 Parselin Teknik altyapı Alanında yer alması nedeni ile değerlerinin konut imarlı parsel değeri ile rayiç birim değerleri (Ümraniye Belediyesi tarafından taşınmazların her birinin birim rayiç bedeli; 344 TL/m² olarak belirlenmiştir) arasında olacağı öngörülmüş olup, güvenli tarafta kalınarak her bir kamusal parselin birim m² değeri olarak 500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ASEDAS EMLAK	BÖLGE SAKINI	REMİNE EMLAK
SATIŞ FİYATI		97.200.000	889.200	28.100.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ	-	0%	0%	0%
ALAN	1.000,00	12.000	450	7.000
BİRİM M ² DEĞERİ		8.100	1.978	3.729
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20,0%	KÜÇÜK -20,0%	ORTA BÜYÜK 10,0%
İMAR KOŞULLARI		E:1,90	Yeşil ALAN	E:0,75
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1,5 Konut	ÇOK İYİ -30,0%	KÖTÜ 20,0%	ORTA İYİ -10,0%
FONKSİYON		İYİ	KÖTÜ	ORTA İYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	20%	-10,0%
MANZARA		ÇOK İYİ	KÖTÜ	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	20%	-20%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0,0%	-10,0%	-10,0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0,0%	BENZER 0,0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-30%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-80%	0%	-80%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	1.700	1.620	1.978	1.491

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
2424	1	45.614,25	1.700	77.544.225,00	43.080.125,00
2425	1	6.058,88	1.700	10.300.096,00	5.722.275,56
2425	2	4.646,53	1.900	8.828.407,00	4.904.670,56
2425	3	14.694,99	1.700	24.981.483,00	13.878.601,67
2426	1	22.640,62	1.700	38.489.054,00	21.382.807,78
2427	1	12.333,23	1.700	20.966.491,00	11.648.050,56
2427	2	4.432,23	500	2.216.115,00	1.231.175,00
2428	1	7.856,77	1.700	13.356.509,00	7.420.282,78
2429	1	27.500,29	1.700	46.750.493,00	25.972.496,11
2430	2	1.179,27	1.900	2.240.613,00	1.244.785,00
2431	2	14.888,45	500	7.444.225,00	4.135.680,56
2431	3	3.806,90	500	1.903.450,00	1.057.472,22
2431	4	1.982,96	500	991.480,00	550.822,22
2431	5	2.820,83	500	1.410.415,00	783.563,89
2431	6	718,16	500	359.080,00	199.488,89
TOPLAM DEĞER (-TL)				257.782.136,00	143.212.297,78
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				257.783.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				143.213.000,00	

SİNPAŞ GYO A.Ş HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU 1									
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Sinpaş GYO Hissesi			Sinpaş GYO Hissesine Düşen Alan	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
2424	1	45.614,25	22393	/	38400	26.600,00	1.700	45.219.995,58	25.122.219,77
2425	1	6.058,88	2480	/	38400	391,30	1.700	665.214,53	369.563,63
2425	2	4.646,53	22592	/	38400	2.733,71	1.900	5.194.046,12	2.885.581,18
2425	3	14.694,99	15104	/	38400	5.780,03	1.700	9.826.049,98	5.458.916,66
2426	1	22.640,62	21600	/	38400	12.735,35	1.700	21.650.092,88	12.027.829,38
2427	1	12.333,23	20128	/	38400	6.464,67	1.700	10.989.935,70	6.105.519,83
2427	2	4.432,23	20736	/	38400	2.393,40	500	1.196.702,10	664.834,50
2428	1	7.856,77	20608	/	38400	4.216,47	1.700	7.167.993,16	3.982.218,42
2429	1	27.500,29	21680	/	38400	15.526,21	1.700	26.394.549,17	14.663.638,43
2430	2	1.179,27	15536	/	38400	477,11	1.900	906.514,68	503.619,26
2431	2	14.888,45	16480	/	38400	6.389,63	500	3.194.813,23	1.774.896,24
2431	3	3.806,90	20720	/	38400	2.054,14	500	1.027.069,90	570.594,39
2431	4	1.982,96	20512	/	38400	1.059,23	500	529.615,57	294.230,87
2431	5	2.820,83	20784	/	38400	1.526,77	500	763.387,12	424.103,95
2431	6	718,16	20624	/	38400	385,71	500	192.855,88	107.142,16
TOPLAM DEĞER (.-TL)								134.918.835,60	74.954.908,66
SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ALAN (M²)								88.733,73	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)								134.920.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)								74.955.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. 2427 ada 2 parsel ve 2431 Ada 2 Parselin Temel Eğitim Alanında yer alması, 2431 Ada 3 Parselin Sosyal ve Kültürel Tesisi alanında yer alması, 2431 Ada 4 parselin Yönetim Tesis Alanında yer alması, 2431 Ada 5 Parselin Sağlık Tesis Alanında yer alması ve 2431 Ada 6 Parselin Teknik altyapı Alanında yer alması nedeniyle nakit akışı yönteminde dikkate alınmamıştır. Bu parsellere değer takdir edilirken piyasa değeri yaklaşımında kullanılan yöntem uygulanarak her bir taşınmazın birim değeri olarak 500 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Diğer parseller hisseli mülkiyetli olup diğer hissedarlardan 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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 2424 ada 1 parsel, 2425 ada 1 parsel, 2425 ada 2 parsel , 2425 ada 3 parsel, 2426 ada 1 parsel, 2427 ada 1 parsel, 2428 ada 1 parsel, 2429 ada 1 parsel ve 2430 ada 2 parsellerin toplam alanı 142.524.83 m² olup üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 256.544,69 m² olarak hesaplanmış olup değerler mevcut imar durumundan hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir. Proje hesapları yapılırken diğer hissedarlardan izin alındığı, yasal sorunların giderildiği, taşınmazlar üzerinde tek bir proje geliştirileceği kabul edilmiştir.

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' unun , 2.dönemde %30'unun 3.dönemde ise %40' ının satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır. Bu kabule istinaden ticari türlerinde ünitelerin 1.dönemde %30' unun , 2.dönemde %30'unun 3.dönemde ise %40' ının satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticari Ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 6.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen 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.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	142.524,83m ²	Emsal / KAKS	1,50
Toplam Emsal İnşaat Alanı	213.787,25m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,20	80%	20%
Satışa Esas İnşaat Alanı	256.544,69m ²	205.235,76m ²	51.308,94m ²

NAKİT AKIŞI (ÇAKMAK HİSSELİ PARSELLER)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	205.235,76				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	51.308,94				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	256.544,70				
		2013-2014	2014-2015	2015-2016	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	30,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		61.571	61.571	82.094	205.236
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		4.000	4.400	4.840	
Satış Geliri (Konut)		246.282.912	270.911.203	397.336.431	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		30,00%	40,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		15.393	20.524	15.393	51.309
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		6.000	6.600	7.260	
Satış Geliri (Dükkan)		92.356.092	135.455.602	111.750.871	
Satış Gelirleri (Toplam)	#BASVI	338.639.004 TL	406.366.805 TL	509.087.303 TL	1.254.093.111 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.					
Öngörülen diğer Giderler					
TOPLAM	#BASVI	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		338.639.004 TL	406.366.805 TL	509.087.303 TL	1.254.093.111 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		1.026.178.800 TL	1.016.584.751 TL	1.007.136.847 TL	
İNDİRGE ME 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 tüm parsellerin toplamı sonucunda 1.123.326.150 TL olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %30 ila %35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranı güvenliarafta kalınarak % 30 olarak kabul edilmiştir. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin 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.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	1.016.584.751 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	564.769.306 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 9 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	1.016.584.751 .-TL
Hasılat Payı Oranı	30%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	304.975.425 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	169.430.792 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	259.229.112 .-TL
Toplam Arsa Alanı	142.524,83 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.818,83 .-TL

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
2424	1	45.614,25	1818,13	82.932.636,35	46.073.686,86
2425	1	6.058,88	1818,13	11.015.831,49	6.119.906,39
2425	2	4.646,53	1818,13	8.447.995,59	4.693.330,88
2425	3	14.694,99	1818,13	26.717.402,17	14.843.001,20
2426	1	22.640,62	1818,13	41.163.590,44	22.868.661,36
2427	1	12.333,23	1818,13	22.423.415,46	12.457.453,03
2427	2	4.432,23	500,00	2.216.115,00	1.231.175,00
2428	1	7.856,77	1818,13	14.284.629,24	7.935.905,13
2429	1	27.500,29	1818,13	49.999.102,26	27.777.279,03
2430	2	1.179,27	1818,13	2.144.066,17	1.191.147,87
2431	2	14.888,45	500,00	7.444.225,00	4.135.680,56
2431	3	3.806,90	500,00	1.903.450,00	1.057.472,22
2431	4	1.982,96	500,00	991.480,00	550.822,22
2431	5	2.820,83	500,00	1.410.415,00	783.563,89
2431	6	718,16	500,00	359.080,00	199.488,89
TOPLAM DEĞER (-.TL)				273.453.434,17	151.918.574,54
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				273.454.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				151.919.000,00	

SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU 2								
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Sinpaş GYO Hissesi		Sinpaş GYO Hissesine Düşen Alan	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
2424	1	45.614,25	22393	/	38400	26.600,00	1.818,13	48.362.253,28
2425	1	6.058,88	2480	/	38400	391,30	1.818,13	711.439,12
2425	2	4.646,53	22592	/	38400	2.733,71	1.818,13	4.970.237,40
2425	3	14.694,99	15104	/	38400	5.780,03	1.818,13	10.508.844,85
2426	1	22.640,62	21600	/	38400	12.735,35	1.818,13	23.154.519,62
2427	1	12.333,23	20128	/	38400	6.464,67	1.818,13	11.753.606,94
2427	2	4.432,23	20736	/	38400	2.393,40	500	1.196.702,10
2428	1	7.856,77	20608	/	38400	4.216,47	1.818,13	7.666.084,36
2429	1	27.500,29	21680	/	38400	15.526,21	1.818,13	28.228.659,82
2430	2	1.179,27	15536	/	38400	477,11	1.818,13	867.453,44
2431	2	14.888,45	16480	/	38400	6.389,63	500	3.194.813,23
2431	3	3.806,90	20720	/	38400	2.054,14	500	1.027.069,90
2431	4	1.982,96	20512	/	38400	1.059,23	500	529.615,57
2431	5	2.820,83	20784	/	38400	1.526,77	500	763.387,12
2431	6	718,16	20624	/	38400	385,71	500	192.855,88
TOPLAM DEĞER (.-TL)							143.127.542,62	79.515.301,45
SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ALAN (M²)							88.733,73	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)							143.130.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)							79.516.000,00	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, 2424 ada 1 parsel, 2425 ada 1 parsel, 2425 ada 3 parsel, 2426 ada 1 parsel, 2427 ada 1 parsel, 2428 ada 1 parsel, 2429 ada 1 parsellerin mevcut imar planı dahilinde Konut, 2425 ada 2 parsel ve 2430 ada 2 parsellerin mevcut imar planı dahilinde Ticaret alanı olarak kullanılması, 2427 ada 2 parsel ve 2431 Ada 2 Parselin Temel Eğitim Alanında yer alması, 2431 Ada 3 Parselin Sosyal ve Kültürel Tesisi alanında yer alması, 2431 Ada 4 parselin Yönetim Tesis Alanında yer alması, 2431 Ada 5 Parselin Sağlık Tesis Alanında yer alması ve 2431 Ada 6 Parselin Teknik altyapı Alanında yer alması nedeniyle kamulaştırılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;
15 Adet Taşınmazın 1/1 hisselerinin toplam değeri: **257.783.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerin toplam değeri 134.920.000.-TL dir.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
15 Adet Taşınmazın 1/1 hisselerinin toplam değeri: **273.454.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerin toplam değeri 143.130.000.-TL dir.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve piyasa değeri yaklaşımında ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - 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; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların bulunduğu bölgeye ait Uygulama İmar Planının iptal edilmemiş olması gerekçesine dayanılarak mevcut imar durumu bilgilerine istinaden taşınmazların değerleri takdir edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu **15 Adet taşınmazın Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerinin**

28.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

134.920.000 .-TL

(YüzOtuzDörtMilyonDokuzYüzYirmiBinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

159.205.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU 1								
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Sinpaş GYO Hissesi		Sinpaş GYO Hissesine Düşen Alan	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
2424	1	45.614,25	22393	/	38400	26.600,00	1.700	45.219.995,58
2425	1	6.058,88	2480	/	38400	391,30	1.700	665.214,53
2425	2	4.646,53	22592	/	38400	2.733,71	1.900	5.194.046,12
2425	3	14.694,99	15104	/	38400	5.780,03	1.700	9.826.049,98
2426	1	22.640,62	21600	/	38400	12.735,35	1.700	21.650.092,88
2427	1	12.333,23	20128	/	38400	6.464,67	1.700	10.989.935,70
2427	2	4.432,23	20736	/	38400	2.393,40	500	1.196.702,10
2428	1	7.856,77	20608	/	38400	4.216,47	1.700	7.167.993,16
2429	1	27.500,29	21680	/	38400	15.526,21	1.700	26.394.549,17
2430	2	1.179,27	15536	/	38400	477,11	1.900	906.514,68
2431	2	14.888,45	16480	/	38400	6.389,63	500	3.194.813,23
2431	3	3.806,90	20720	/	38400	2.054,14	500	1.027.069,90
2431	4	1.982,96	20512	/	38400	1.059,23	500	529.615,57
2431	5	2.820,83	20784	/	38400	1.526,77	500	763.387,12
2431	6	718,16	20624	/	38400	385,71	500	192.855,88
TOPLAM DEĞER (.-TL)							134.918.835,60	74.954.908,66
SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ALAN (M²)							88.733,73	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)							134.920.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)							74.955.000,00	

15 ADET TAŞINMAZIN SİNPAŞ GYO A.Ş' YE AİT HİSSELERİNİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
134.920.000	74.955.556	57.658.120	159.205.600

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



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.