

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ'NDE
YER ALAN SİNPAŞ GYO AVANGARDEN
BÜNYESİNDEKİ
6838 VE 6785 PARSELLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.09.2014
SÖZLEŞME TARİHİ	01.09.2014
DEĞERLEME TARİHİ	01.09.2014
RAPOR TARİHİ	02.09.2014
RAPOR NO	SNP-1409001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	6838 VE 6785 NUMARALI ARSA VASIFLI TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	AŞAĞI DUDULLU MAHALLESİ SARAY BOSNA CADDESİ YILMAZ SOKAK SİNPAŞ AVANGARDEN SİTESİ ÜMRANİYE- İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 3** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 4** - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 5** - Tapu Örneği

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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 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 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

Bu raporun hazırlanmasında Eren KURT ve Ahmet Özgün HERGÜL değerlendirme işleminde görev almış olup, 6838 numaralı parselde kayıtlı arsa ve 6785 numaralı parselde kayıtlı arsa için raporun nihai toplam değeri 3.113.000 TL (KDV hariç) 'dir.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-0712001	SNP-1211002	SNP-1312001
Rapor Tarihi	28.12.2007	25.12.2012	26.12.2013
Rapor Konusu	203 adet bağımsız bölümün ve 3 adet arsa	10 adet bağımsız bölüm ve 2 adet arsa	6 adet bağımsız bölüm ve 2 adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT Ahmet Özgün HERGÜL
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	63.414.356	6.689.000	4.940.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

6838 PARSEL

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

6785 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nde 01.09.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

6838 Parsel:

HAK VE MÜKELLEFİYETLER:

- Bu parsel lehine 6837 parsel aleyhine 350 m² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24223 yevmiye) ((İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- Bu parsel lehine 6838 parsel aleyhine 350 m² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24227 yevmiye)((İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- Bu parsel lehine 6838 parsel aleyhine 350 m² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24227 yevmiye) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- Bu parsel lehine 6838 parsel aleyhine 350 m² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24227 yevmiye) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- Bu parsel lehine 6838 parsel aleyhine 350 m² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24227 yevmiye) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

6785 Parsel:

HAK VE MÜKELLEFİYETLER:

-Tamamında İSKİ lehine 1.-TL bedelle daimi irtifak hakkı(16.11.2012-30052) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

BEYANLAR:

-İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünce kamulaştırma kararı alınmış olup 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre Şerh (09.07.1987 tarih – 4464 yevmiye) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

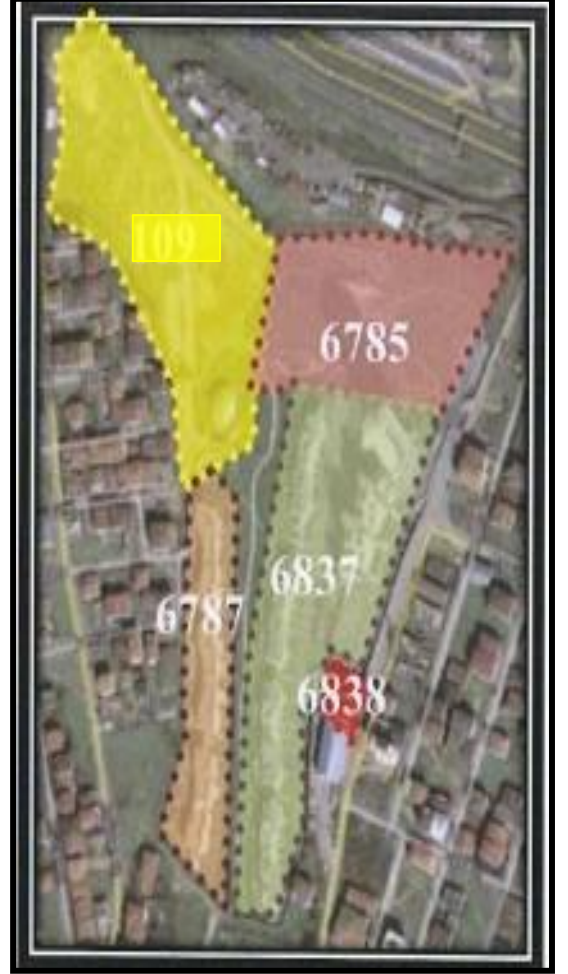
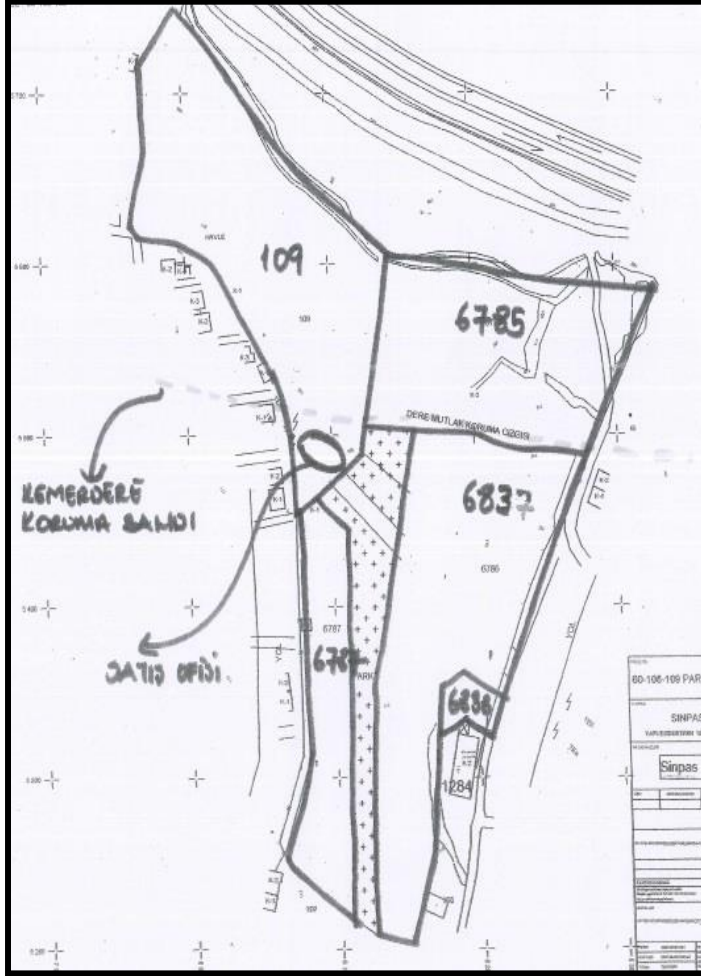
Sinpaş GYO A.Ş. Tarafından şirketimize iletilen 02.09.2014 tarihli ekte sunulan imar durum belgelerine istinaden ve Ümraniye İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu;

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 TEİAŞ'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 ALANI VE PARK alanında kalmaktadır. Bu alanlarda her ne maksatla olursa olsun İSKİ tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisi dışında hiçbir yapıya izin verilmemektedir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

Ümraniye Belediyesi'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu parsellerin imar durumları ile ilgili olarak herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

- * **6838 parsel** konut lejantıdır. Mevcut durumda Avangarden projesinin dışında yer almaktadır.
- * **6785 parsel** "Kemerdere Mutlak Koruma Alanı"nda kalmakta olup kamulaştırma konusudur. Mevcut durumda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir.

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 350,69 m² alana sahip 6838 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz ile 17.487,55 m² alana sahip 6785 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

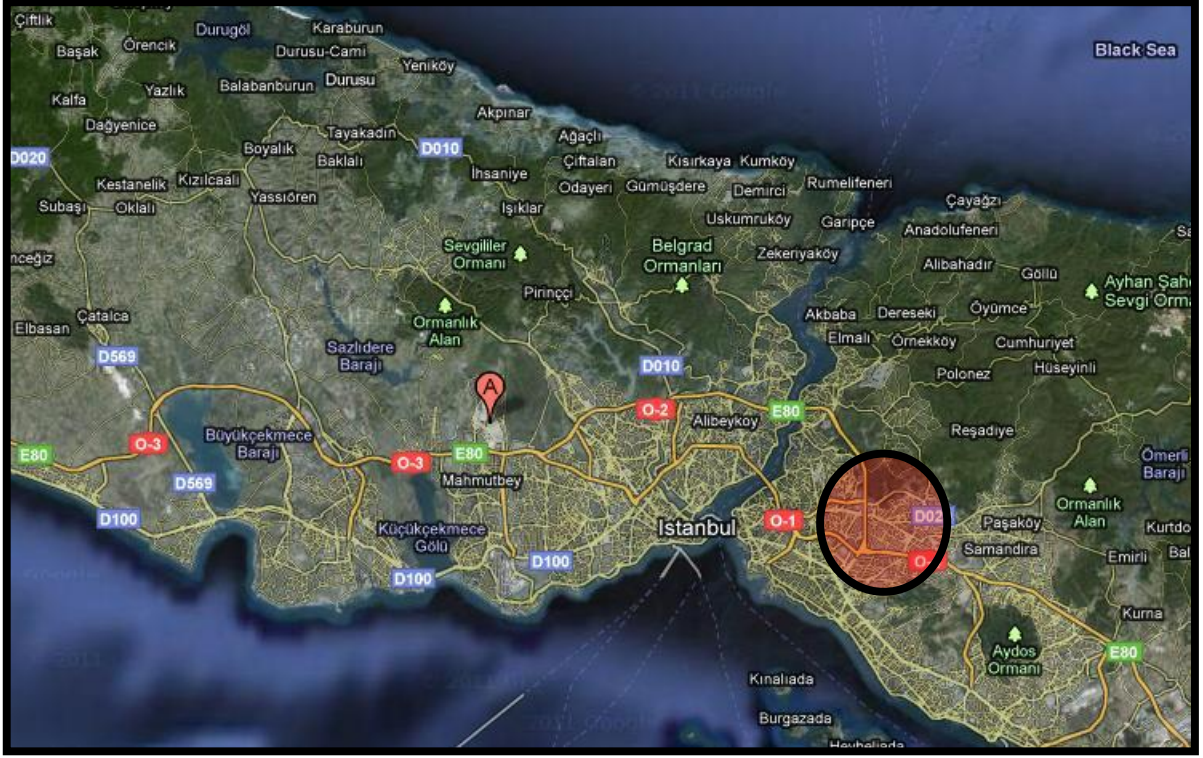
Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızla devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşamın başlaması ile birlikte nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir.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

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

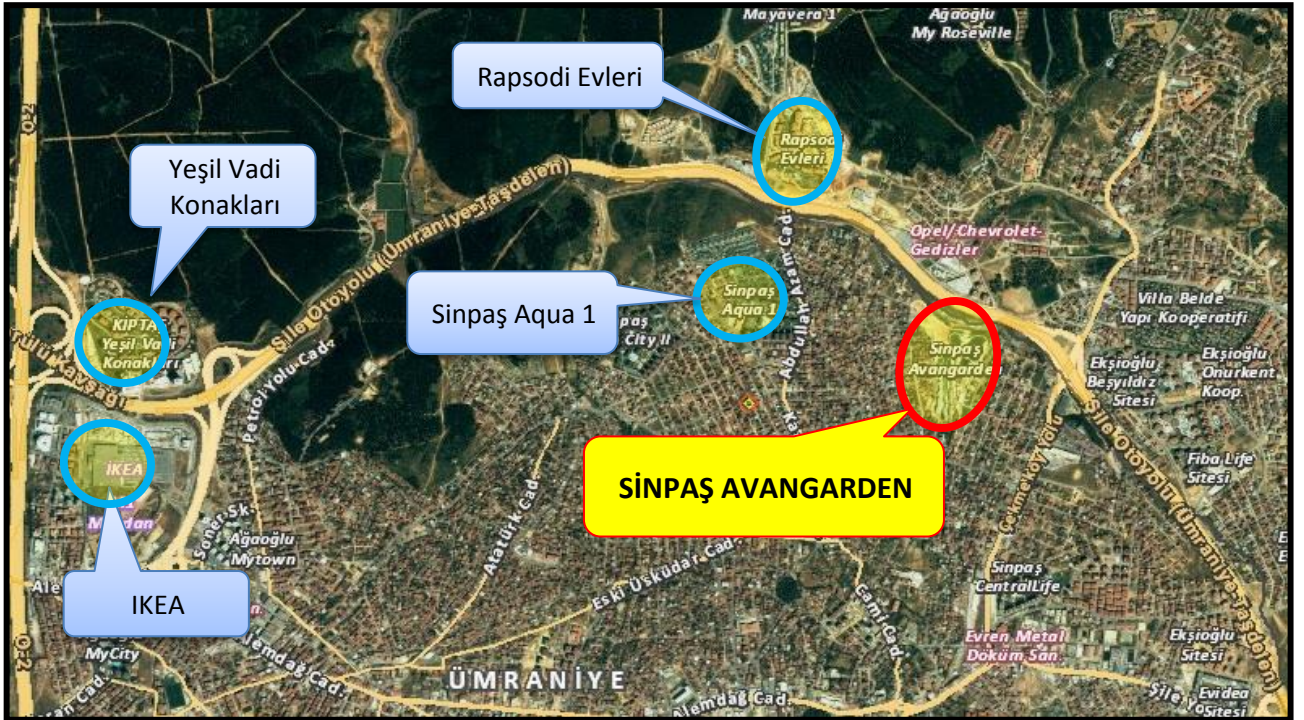
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Çekmeköy girişinde bulunan gayrimenkullere ana arterlere bağlantısı bulunan Şile Otoyolu üzerinden Sancaktepe yönünde ilerleyerek Ümraniye-Organize Sanayi sapağından içeri girmek vasıtası ile 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 ise 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.



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 nüfusedir.

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. 2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

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 almaktadırlar.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Şile yoluna yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; 2 adet arsanın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi kullanılmış olup 6838 parsel için arsa proje geliştirmesi yapılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

* GÜNEŞ İNŞAAT

Tel 0532 654 02 25

Taşınmaz ESENŞEHİR Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Kaks:1.30 olup H:Avan Projeye göre belirlenmektedir.

SATILIK	216	.-M ²	300.000	.-TL	1.389	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* CLK ARDA GAYRİMENKUL

Tel 0216 313 80 13

Taşınmaz Şile Otoyolu ve Alemdağ caddesi'ne yakın bir konumda yer almaktadır. Kaks:1.30 dur.

SATILIK	288	.-M ²	350.000	.-TL	1.215	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* CLK ARDA GAYRİMENKUL

Tel 0216 313 80 13

Taşınmazın Sinpaş Avangarden'a baktığı belirtilmiştir. Kaks:1.30 olup H:Avan Proje yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	640	.-M ²	800.000	.-TL	1.250	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

* DUDULLU EMLAK

Tel 0533 206 31 31

Kaks:1.30 koşullu arsanın terklerinin yapıldığı ve net parsel alanı olduğu belirtilmiştir. Avangarden projesine çok yakın konumdadır.

SATILIK	364	.-M ²	550.000	.-TL	1.511	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Satılık Daire Emsalleri

* AYTEMİZ EMLAK GRUBU

Tel 0532 461 29 77

Taşınmaz Avangarden projesine yakın bir konumda yer alan yeni bir binada yüksek giriş seviyesinde yer almaktadır. Site içerisinde bulunmamaktadır. 2+1 planlı daire 65 m2 olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	65	.-M ²	150.000	.-TL	2.307,69	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** CLK GAYRİMENKUL**

Tel 0532 676 43 93

Taşınmaz Şile otoyoluna yakın bir konumda 2. normal katta yer almaktadır. Yeni bir binada konumlanmıştır. 2+1 planlıdır.

SATILIK	80	.-M ²	180.000	.-TL	2.250,00	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** REALTY WORLD PLATİN**

Tel 0216 508 29 49

Taşınmaz Çekmeköy yolunda Çavuşbaşı mevkesine yakın bir konumda yer almaktadır. 2+1 planlı olup 90 m2 olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	90	.-M ²	225.000	.-TL	2.500,00	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** ORHAN YAPI EMLAK**

Tel 0536 848 87 87

Taşınmaz 2+1 planlıdır. 80 m2 olarak pazarlanmaktadır. Yeni ve asansörlü bir binada yer almaktadır.

SATILIK	80	.-M ²	150.000	.-TL	1.875,00	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	----------	---------------------

6.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		300.000	350.000	800.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	350,69	216	288	640
BİRİM M ² DEĞERİ		1.389	1.215	1.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	Kaks:1	Kaks:1.30	Kaks:1.30	Kaks:1.30
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -10%	İYİ -10%	İYİ -10%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-25%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	900	972	911	813

6.2.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerler

6838 PARSEL			
6838 Parsel Arsa Değeri	900,00 .-TL/M ²	X	350,69 M ² = 315.621 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =			315.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =			144.595 .-USD

6785 PARSEL*			
6785 Parsel Arsa Değeri	160,00 .-TL/M ²	X	17.487,55 M ² = 2.798.008,00 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =			2.798.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =			1.284.370 .-USD

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (KDV HARIÇ)	=	3.113.000 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	=	1.428.965 .-USD
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	=	3.673.340 .-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 2014 yılı emlak rayiç değeri parselin arsa değeri takdirinde dikkate alınarak arsa değeri oluşturulmuştur.

- 6785 Parselin 2014 yılı için belirlenmiş olan emlak rayiç bedeli 2.798.008 TL dir.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda değerlendirme konusu parsellerden 6838 parsel için gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazların değerinin UDS standartlarında belirtilen en az iki yöntemin kullanılması kapsamında Gelir İndirgeme Yaklaşımı diğer parseller için de değerlendirilmiş olup, Kamusal parsel niteliğinde olan 6785 parsel için elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması, bu parsel emsal nitelikte parsel ulaşılabilmesi, parselin boş olması gibi nedenlere bağlı olarak UDS ' nin 2.7 maddesinde belirtilen yöntemler kullanılamamıştır. Kamusal parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayiçi ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile tek ve gerçekçi yöntem olarak emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmış olup bu yöntemdeki veriler ışığında kamusal parsellerin değerleri takdir edilmiştir. Değerleme raporlarında değerlemenin yapıldığı tarihteki Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas rayiç bedeli takdir edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu 6838 parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile birlikte arsa proje geliştirme çalışması yapılmıştır. Bu proje geliştirme çalışmasında ortak alan ve diğer ilaveler oranı % 20 olarak seçilerek satış esas inşaat alanı 420.83 m2 olarak hesaplanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

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

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

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez 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	350,69m ²	Emsal / KAKS	1,00
Toplam Emsal İnşaat Alanı	350,69m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	0,20	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	420,83m ²	420,83m ²	0,00m ²

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

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda 1.187.275 TL olarak takdir edilmiştir.

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	1.187.275 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	544.997 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	1.187.275 .-TL
Hasılat Payı Oranı	35%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	415.546 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	190.749 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	353.214 .-TL
Toplam Arsa Alanı	350,69 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.007,20 .-TL

6.3.3 - Gelir İndirgeme Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerler

6838 PARSEL				
6838 Parsel Arsa Değeri	1.007,20 .-TL/M ²	X	350,69 M ²	= 353.215 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =				353.215 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =				162.137 .-USD

6785 PARSEL*				
6785 Parsel Arsa Değeri	160,00 .-TL/M ²	X	17.487,55 M ²	= 2.798.008,00 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =				2.798.008 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =				1.284.374 .-USD

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	=	3.151.223 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	=	1.446.510 .-USD
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	=	3.718.443 .-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 2014 yılı emlak rayiç değeri parselin arsa değeri takdirinde dikkate alınarak arsa değeri oluşturulmuştur. - 6785 Parselin 2014 yılı için belirlenmiş olan emlak rayiç bedeli 2.798.008 TL dir.

6.4 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı kapsamında parseller incelendiğinde, taşınmazların değerinin UDS standartlarında belirtilen en az iki yöntemin kullanılması kapsamında değerlendirilmiş olup) değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı, onaylanmış ruhsat ve projenin bulunmaması nedenleri ile değerlendirme konusu parseller nezdinde Yeniden İnşa Etme (ikame) Maliyet Yaklaşımı yöntemi uygulanamamıştır.

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

6838 no"lu parselde kayıtlı gayrimenkul mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planına göre konut alanı imarlı olup, imar planı ile verilen yapılaşma koşullarına göre inşa edilip kullanımları en etkin ve verimli kullanımlardır.

6785 parsel, Kemerdere Mutlak Koruma Alanı'nda" kalmakta olup imar planında "Yeşil Alan"imarlı olup bu parsellerin imar planı koşulları kapsamında belirtilen alanlar olarak kamulaştırılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;
2 adet taşınmazın toplam değeri:3.113.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
2 adet taşınmazın toplam değeri:3.151.223.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan 6838 parsel için Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi kullanılmış olup bu parsel için arsa proje geliştirme çalışması yapılmıştır.
- 6785 parsel için bu parselin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması, bu parsellere emsal nitelikte parselde ulaşılamaması, parsellerin boş olması gibi nedenlere bağlı olarak UDS ' nin 2.7 maddesinde belirtilen yöntemler kullanılamamıştır.

Bu verilere bağlı olarak Kamu Ortaklık Payı parselinin kamulaştırma yolu ile ilgili kuruma geçmesi nedeniyle değerlendirme raporlarında değerlemenin yapıldığı tarihteki Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas rayiç bedeli takdir edilmiştir.

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 ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 2 adet taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır

6838-6785 PARSELLERİN DEĞER TABLOSU		
	2 Adet Taşınmazın Değeri	2 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	3.113.000,00	3.113.000,00
TOPLAM (-USD)	1.428.964,88	1.429.000,00

6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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.

6.6.3 - 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.

6.6.4 - 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.

6.6.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 2 adet arsanın

02.09.2014 tarihli toplam değeri için ;

3.113.000 .-TL

(Üç Milyon Yüz On Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.673.340 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
3.113.000	1.428.964,88	1.091.170	3.673.340

1 USD = 2,1785 .-TL

1 EURO = 2,8529 .-TL

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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