

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL / ÜMRANIYE / ÇAKMAK
(15 Adet Parsel)



HAZIRLAYAN



**ACE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 ATAŞEHİR/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 575 70 14 – 44 Faks: +90 (216) 575 61 90 E-posta:

ace@acedd.com.tr

www.acedd.com.tr

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2. Rapor Türü	4
1.3. Raporu Hazırlayanlar	4
1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	4
1.4. Değerleme Tarihi	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1. Şirket Bilgileri.....	5
2.2. Müşteri Bilgileri	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	6
3.1. Tapu Müdürlüğünde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bilgiler	6
3.2. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler	9
3.3. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş	15
3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
3.5. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş	17
3.6. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	18
4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	20
4.2. Türkiye Konut Piyasası	20
4.3. Ofis Piyasası	22
4.4. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi.....	23
4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	25
4.6. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	27
4.7. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar	27
4.8. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	27
4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı	27
4.8.2. Değer Standartları (Esasları)	28

4.8.3. Piyasa Değeri	28
4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	28
4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı.....	28
4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı	29
4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı	29
4.9. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması	29
4.10. Gelir Yaklaşımı, Kat Karşılığı Oranı İle Konut Projeksiyonu'nun Uygulanması.....	34
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması	37
5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş.....	40
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş	40
6. SONUÇ	41
6.1. Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi.....	41
6.2. Nihai değer takdiri	41
7. EKLER	42

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

30.12.2013 - 2013/0001

1.2. Rapor Türü

Rapor içeriğinde belirtilen gayrimenkullerin değerleme tarihi itibari ile Pazar Değerinin belirlenmesidir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

MUSTAFA HACISALİHOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı, İktisat
SPK LİSANS NO: 400274

ÖMER LÜTFÜ SOMUN

Değerleme Uzmanı, İnşaat Müh.
SPK LİSANS NO: 400438

BURCU SARAÇ

Değerleme Uzmanı, Harita Müh.
SPK LİSANS NO: 402241

1.4. Değerleme Tarihi

27.12.2013

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

03.12.2013

1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

Bu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun Tebliği uyarınca asgari bilgileri içerecek şekilde SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyünde bulunan gayrimenkullerin piyasa değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirket Bilgileri

ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 08.08.2008 Tarih ve 21/892 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Ünvan : ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.

Merkez : Kadıköy, İstanbul

Adres : Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5
Ataşehir/İstanbul

Kuruluş Tarihi : 10.05.2007

Ticaret Siciline Tescil Tarihi : 14.06.2007

Ticaret Sicil Numarası : 628768

Sermayesi : 300.000,00 TL

Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No : Kozyatağı Vergi Dairesi / 0040485622

Faaliyet konusu : Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri Adresi : Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sok., Sinpaş Plaza, No: 36
Balmumcu -Beşiktaş / İSTANBUL

Müşteri İletişim Bilgileri : Tel: 0 212 310 27 27 Fax: 0212 258 24 69

Kuruluş Tarihi : 03.05.2007

Faaliyet Konusu : Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.

Portföyünde Yer Alan Bazı Gayrimenkuller : Lagün, Aqua City, Bosphorus City, İstanbul Sarayları, Egeboyu

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3D pafta;

- 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 parsel no.lu (Toplam 15 adet parsel) gayrimenkuller üzerinde Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı mülkiyet paylarının pazar değerinin tespit edilmesi ile sınırlıdır.

Bu raporda aşağıda belirtilen kabuller geçerlidir.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanınca elde edilebilenlerle sınırlıdır.
- Analizler ve sonuçlar belirtilen varsayım ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun içeriğine bağlı değildir.
- Değerleme, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılmıştır.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim ve yeterlilik şartlarına haizdir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ

3.1. Tapu Müdürlüğünde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler

Ümraniye Tapu Müdürlüğü tarafından 11.12.2013 tarihi itibari ile düzenlenerek onaylanmış Tapu Kaydı Belgelerine göre tespit edilen tescil bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAPU BİLGİLERİ (İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDEN 11.12.2013 TARİH VE SAAT:14:45 TE ALINAN BİLGİYE GÖRE)

PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM M2	VASFI	SINPAŞ GYO HİSSE ORANI			ORANI (%)	ORAN TOPLAMI (%)	SINPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN m2	TARİH	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK
F22D23 D3D	2424	1	45.614,25	ARSA	13	/	800	1,63%	58,32%	741,23	29.11.2011	29812	92	8820	Sinpaş GYO A.Ş.
					1333	/	2.400	55,54%		25.334,91	02.04.2012	8225			
					41	/	38.400	0,11%		48,70	07.09.2012	23196			
					1	/	96	1,04%		475,15	07.12.2012	32490			
F22D23 D3D	2425	1	6.058,88	ARSA	155	/	2.400	6,46%	6,46%	391,30	03.10.2007	25656	94	8982	SINPAŞ GYO A.Ş.
F22D23 D3D	2425	2	4.646,53	ARSA	353	/	600	58,83%	58,83%	2.733,71	06.06.2011	15787	92	8827	SINPAŞ GYO A.Ş.
F22D23 D3D	2425	3	14.694,99	ARSA	794	/	2.400	33,08%	39,33%	4.861,59	03.10.2007	25656	92	8828	SINPAŞ GYO A.Ş.
					1	/	16	6,25%		918,44	29.12.2010	32845			
F22D23 D3D	2426	1	22.640,62	ARSA	9	/	16	56,25%	56,25%	12.735,35	04.02.2011	3252	92	8832	SINPAŞ GYO A.Ş.
F22D23 D3D	2427	1	12.333,23	ARSA	629	/	1.200	52,42%	52,92%	6.464,67	01.02.2011	2839	92	8835	SINPAŞ GYO A.Ş.
					1	/	200	0,50%		61,67	09.10.2013	29832			
F22D23 D3D	2427	2	4.432,23	ARSA	1183	/	2.400	49,29%	53,19%	2.184,72	07.11.2007	29125	92	8837	SINPAŞ GYO A.Ş.
					13	/	400	3,25%		144,05	02.04.2012	8226			
					1	/	600	0,17%		7,39	20.09.2012	24316			
					1	/	300	0,33%		14,77	25.01.2013	2526			
					29	/	19.200	0,15%		6,69	08.10.2013	29632			
F22D23 D3D	2428	1	7.856,77	ARSA	1288	/	2.400	53,67%	53,67%	4.216,47	02.09.2009	32100	93	8858	SINPAŞ GYO A.Ş.
F22D23 D3D	2429	1	27.500,29	ARSA	1280	/	2.400	53,33%	56,46%	14.666,82	03.10.2007	25656	93	8860	SINPAŞ GYO A.Ş.
					1	/	400	0,25%		68,75	24.04.2009	14741			
					23	/	800	2,88%		790,63	25.11.2010	28935			
F22D23 D3D	2430	2	1.179,27	ARSA	971	/	2.400	40,46%	40,46%	477,11	03.10.2007	25656	93	8867	SINPAŞ GYO A.Ş.
F22D23 D3D	2431	2	14.888,45	ARSA	71	/	2.400	2,96%	43,13%	440,45	23.08.2011	22675	93	8869	SINPAŞ GYO A.Ş.
					3	/	800	0,38%		55,83	29.11.2011	29812			
					37	/	96	38,54%		5.738,26	02.04.2012	8228			
					1	/	800	0,13%		18,61	20.09.2012	24316			
					11	/	1.200	0,92%		136,48	07.12.2012	32490			
					1	/	800	0,13%		18,61	25.01.2013	2403			
					11	/	12.800	0,09%		12,79	08.10.2013	29632			

TAPU BİLGİLERİ (İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ TAPU /MÜDÜRLÜĞÜNDEN 11.12.2013 TARİH VE SAAT:14:45 TE ALINAN BİLGİYE GÖRE)															
PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM M2	VASFİ	SİNPAŞ GYO HİSSE ORANI			ORANI (%)	ORAN TOPLAMI (%)	SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN m2	TARİH	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK
F22D23 D3D	2431	3	3.806,90	ARSA	11	/	2.400	0,46%	54,32%	17,45	29.11.2011	29812	93	8890	SİNPAŞ GYO A.Ş.
					1231	/	2.400	51,29%		1.952,62	02.04.2012	8229			
					13	/	1.200	1,08%		41,24	02.08.2012	20315			
					1	/	800	0,13%		4,76	20.09.2012	24316			
					1	/	100	1,00%		38,07	07.12.2012	32490			
					1	/	800	0,13%		4,76	25.01.2013	2403			
					3	/	1.280	0,23%		8,92	06.11.2013	31692			
F22D23 D3D	2431	4	1.982,96	ARSA	11	/	2.400	0,46%	53,94%	9,09	29.11.2011	29812	93	8911	SİNPAŞ GYO A.Ş.
					1247		2.400	51,96%		1.030,31	02.04.2012	8231			
					1	/	600	0,17%		3,30	27.07.2012	19792			
					1	/	800	0,13%		2,48	20.09.2012	24316			
					17	/	2.400	0,71%		14,05	07.12.2012	32490			
					1	/	800	0,13%		2,48	25.01.2013	2403			
					77	/	19.200	0,40%		7,95	08.10.2013	29632			
F22D23 D3D	2431	5	2.820,83	ARSA	11	/	2.400	0,46%	54,36%	12,93	29.11.2011	29812	93	8933	SİNPAŞ GYO A.Ş.
					13	/	480	2,71%		76,40	02.04.2012	8232			
					1195	/	2.400	49,79%		1.404,54	07.11.2007	29125			
					1	/	600	0,17%		4,70	20.09.2012	24316			
					1	/	100	1,00%		28,21	07.12.2012	32490			
					1	/	800	0,13%		3,53	25.01.2013	2403			
					7	/	6.400	0,11%		3,09	08.10.2013	29632			
F22D23 D3D	2431	6	718,16	ARSA	1163	/	2.400	48,46%	53,94%	348,01	07.11.2007	29125	94	8954	SİNPAŞ GYO A.Ş.
					11	/	2.400	0,46%		3,29	29.11.2011	29812			
					7	/	240	2,92%		20,95	02.04.2012	8233			
					3	/	800	0,38%		2,69	10.08.2012	21191			
					1	/	800	0,13%		0,90	20.09.2012	24316			
					11	/	800	1,38%		9,87	12.12.2012	33001			
					1	/	800	0,13%		0,90	25.01.2013	2403			
					7	/	6.400	0,11%		0,79	08.10.2013	29632			
TOPLAM			171.174,36						51,89%	88.823,42					

Değerleme konusu parsellerin toplam alanı 171.174,36 m2 olup, 2007 Yılından itibaren değişik tarihlerde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından edinilen mülkiyet paylarının **toplam yüzölçümü 88.823,42 m² dir.**

3.2. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler

Ümraniye Tapu Müdürlüğü tarafından 11.12.2013 tarihi itibari ile düzenlenerek onaylanmış Tapu Kaydı Belgelerine göre tespit edilen tescil bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	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 yevmiye Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Simpas GYO A.Ş. 1/96 hissesi hariç tüm hisselerinde)	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. 1333/2400 hissesi üzerinde) İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.05.2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 30.05.2013/16461	YOKTUR
F22D23D3D	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 yevmiye	YOKTUR	YOKTUR
F22D23D3D	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 yevmiye	YOKTUR	<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
F22D23D3D	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 yevmiye	Sabahat Bilici : Kadın 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. 03.06.2004 tarih 6910 yevmiye <H geldi kaydı olan 840 ada 2 parsel 450 m2 lik kısmında TEK lehine daimi irtifak hakkı. 09.06.2004 tarih 7238 yevmiye
F22D23D3D	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 yevmiye Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397	İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35227 İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35254	23/2400 hissede Recep Akkaya Hissesinde Emine Akkaya lehine intifa hakkı 25.06.2004 tarih 8043 yevmiye

Ümraniye / Çakmak 15 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2427	1	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/541 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 653 sayı **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 İmar Düzenlemesine Alınmıştır.10.12.2012 tarih 32644 yevmiye Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. nin 629/1200 hissesi üzerindedir) Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 14.04.2006 Gün ve 2005/537 e 2006/176 Sayılı İlamı Gereğince Havva Çakır ın Soyisinin Çelik Olduğuna Dair Dosyasına Evrak Eklenmiştir. 26.02.2007 Sayı 666	YOKTUR	YOKTUR
F22D23D3D	2427	2	** 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 yevmiye Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (1183/2400, 13/400 ve 1/600 hisseleri üzerindedir.) Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (1183/2400, 13/400 ve 1/600 hisseleri üzerindedir.)	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. nin 13/400 hissesi üzerindedir) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35227 (1183/2400 Hissesi üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35254 1183/2400 Hissesi üzerindedir.) ***İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.05.2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 30.05.2013/16461 (1183/2400, 13/400 ve 1/600 ve 1/300 hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.10.2013 tarih 2013/179 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 28.10.2013/30943 (Sinpaş GYO A.Ş. nin 13/400 hissesi üzerindedir) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 08.12.2011/30616 (Sinpaş GYO A.Ş. nin 13/400 hissesi üzerindedir) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 23.01.2012 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 24.01.2012/1973 (Sinpaş GYO A.Ş. nin 13/400 hissesi üzerindedir)	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 15 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	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 yevmiye	YOKTUR	YOKTUR
F22D23D3D	2429	1	*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 tarih 2003/667 Esas sayılı Dosyası ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. 24.02.2005 tarih 438 sayı İmar Düzenlemesine Alınmıştır.10.12.2012 tarih 32644 yevmiye Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/738 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Tüm Hisseleri üzerindedir.)	İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 08.12.2011/30616 (Sinpaş GYO A.Ş. nin 25/800 ve 1/400 hissesi üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 23.01.2012 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 24.01.2012/1973 (Sinpaş GYO A.Ş. nin 25/800 ve 1/400 hissesi üzerindedir.)	YOKTUR
F22D23D3D	2430	2	İmar Düzenlemesine Alınmıştır.10.12.2012 tarih 32644 yevmiye	Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 06.08.2012 tarih 2012/533 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile (365/2400 hissesi üzerinde ihtiyati tedbir vardır.) 22.08.2012/22055	YOKTUR
F22D23D3D	2431	2	** 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 yevmiye Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (7/2400, 3/800, 37/96, 1/800 hisseleri üzerindedir.) Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (7/2400, 3/800, 37/96, 1/800 hisseleri üzerindedir.)	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) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35227 (72/2400 Hissesi üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35254 (71/2400 ve 3/800 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.05.2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 30.05.2013/16461 (71/2400, 3/800 ve 37/96, 1/800, 11/1200 ve 1/800 Hisseleri Üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 08.12.2011/30616 (71/2400, 3/800 ve 37/96 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 23.01.2012 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 24.01.2012/1973 (71/2400, 3/800 ve 37/96 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.10.2013 tarih 2013/179 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 28.10.2013/30943 (37/96 Hissesi Üzerindedir.)	8070,79 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no

Ümraniye / Çakmak 15 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2431	3	** 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 yevmiye < SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397	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. 1231/2400 hissesi üzerinde) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 08.12.2011/30616 (11/2400 ve 1231/2400 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 23.01.2012 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 24.01.2012/1973 (11/2400 ve 1231/2400 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35227 (11/2400 Hissesi üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35254 (11/2400 ve 1231/2400 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.05.2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 30.05.2013/16461 İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.10.2013 tarih 2013/179 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 28.10.2013/30943 (11/2400, 1231/2400, 13/1200, 1/800, 1/100, 1/800 Hisseleri üzerindedir.)	2.793,07 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2431	4	** 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 yevmiye < YÖNETİM TESİS ALANI Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (11/2400, 1247/2400, 1/600, 1/800 Hisseleri üzerindedir.) Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (11/2400, 1247/2400, 1/600, 1/800 Hisseleri üzerindedir.)	İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.05.2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 30.05.2013/16461 (11/2400, 1247/2400, 1/600, 1/800, 17/2400 ve 1/800 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35227 (11/2400 Hissesi üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35254 (11/2400 Hissesi üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 08.12.2011/30616 (11/2400, 1247/2400 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 23.01.2012 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 24.01.2012/1973 (11/2400, 1247/2400 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.10.2013 tarih 2013/179 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 28.10.2013/30943 (11/2400 Hissesi üzerindedir.)	1.205,35 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no

Ümraniye / Çakmak 15 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2431	5	** 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 yevmiye < SAĞLIK TEŞİS ALANI Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (11/2400, 13/480, 1195/2400, 1/600 Hisseleri üzerindedir.) Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (11/2400, 13/480, 1195/2400, 1/600 Hisseleri üzerindedir.)	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. 13/480, 1/800, 7/6400 hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 08.12.2011/30616 (11/2400 ve 13/480 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 23.01.2012 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 24.01.2012/1973 (11/2400 ve 13/480 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35227 (1195/2400 Hissesi üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35254 (1195/2400 Hissesi üzerindedir.) İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.05.2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 30.05.2013/16461 (11/2400, 13/480, 1195/2400, 1/600, 1/100 ve 1/800 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.10.2013 tarih 2013/179 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 28.10.2013/30943 (13/480 Hissesi üzerindedir.)	1.000,78 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no
F22D23D3D	2431	6	** 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 yevmiye < TEKNİK ALTYAPI ALANI Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (11/2400, 7/240, 1163/2400, 3/800 ve 1/800 Hisseleri üzerindedir.) Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (11/2400, 7/240, 1163/2400, 3/800 ve 1/800 Hisseleri	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. 7/240 hisseleri üzerinde) İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.05.2013 tarih 2013/242 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 30.05.2013/16461 (11/2400, 7/240, 1163/2400, 3/800 ve 1/800, 11/800 ve 1/800 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/783 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35227 (11/2400, 1163/2400, Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.12.2012 tarih 2012/784 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 31.12.2012/35254 (11/2400, 1163/2400, Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 15 Adet Arsa

		üzerindedir.)	Mahkemesinin 08.12.2011 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 08.12.2011/30616 (11/2400 ve 7/240 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 23.01.2012 tarih 2011/256 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 24.01.2012/1973 (11/2400 ve 7/240 Hisseleri üzerindedir.) İhtiyati tedbir: İstanbul Anadolu 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.10.2013 tarih 2013/179 Esas sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı yazıları ile 28.10.2013/30943 (7/240 Hissesi Üzerindedir.)	
--	--	---------------	---	--

* Ümraniye Sulh Hukuk mahkemesi dosya esas no.ları gösterilerek İzale-I şüyu (Ortaklığın Giderilmesi) davası açıldığına ilişkin kayıtlar düşülmüştür.

**İstanbul 2. Ve 7. İdare Mahkemesi'nin kararları ise bölgede Ümraniye Belediyesi Encümenin 17.10.2002 tarih 2266 no.lu kararı ile onaylanan 18. madde uygulamasının iptaline ilişkin olup, Ümraniye Belediyesi'nce yeniden 18. Madde uygulaması çalışmalarının yapılmakta olduğu bilgileri alınmıştır.

***Davacı Recep Çelebi vekili tarafından davalılar aleyhine açılan tapu ve iptali ve tescil davası sonuna kadar 3.kişilere devir ve temlikinin önlenmesine ilişkin takyidat kaydı

****İlgili Parsellerde gösterilen TEK lehine irtifak hakları yüksek gerilim hattı ve pilon yerlerine ilişkindir.

3.3. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

Taşınmazlar halihazırda ortaklık portföyündedir. Değerleme tarihi itibari ile gayrimenkullerin üzerinde bir takım takyidat kayıtlarına rastlanmış olup, bu kayıtların kaldırılması önerilmekle birlikte, gayrimenkullerin portföyde bulunmaya devam etmesinde bir sakınca görülmemiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 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. Ümraniye Site Mahallesi 1/1000 ölçekli 37 Pafta Uygulama İmar Planı Revizyonunu kapsamında; İmar Planında donatı alanında kalan parsellerin fonksiyonları aynı kalmakla birlikte diğer parseller için plan notlarında "Konut ve Ticaret Alanlarında Emsal:1,50 Hmax (Maksimum Yükseklik): serbest" şeklinde hüküm yer almaktadır.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 gün ve E:2004/965 K:2007/34 sayılı kararı ve Danıştay 6.Dairesinin 03.03.2009 gün ve 2007/5674 E. ve 2009/2029 K. sayılı kararları ile bölgede Ümraniye Belediyesi Encümenin 17.10.2002 tarih 2266 no.lu kararı ile onaylanan 18. madde uygulaması iptal edilmiştir. Böylece; 18. Madde uygulaması ile oluşan ada ve parseller iptal olmuştur. (İptal konusu İmar planı değil, 18. Madde uygulamasıdır.)

Uygulamanın iptalinden sonra Plan Karar ve Notları gereği 3194 Sayılı İmar Kanunun 18.Maddesi Uygulaması için çalışmaların Belediye tarafından sürdürüldüğü bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların beyanlar hanesinde 10.12.2012 tarihli "İmar Düzenlemesine alınmıştır" kaydı yer almaktadır. Taşınmazların tapu tescillerinin halihazırda iptal olan uygulama sonucu oluşan ada parseller olarak devam ettiği tespit edilmiştir.

Parsellerin imar koşulları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

PAFTA	ADA	PARSEL	LEJAND	İMAR BİLGİLERİ Parsellerin tamamı 15.02.2002 t.t. li - 21.06.2011 revizyon tarihli 37 Pafta Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
F22D23D3D	2424	1	KONUT ALANI	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	2425	1	KONUT ALANI	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	2425	2	TİCARET ALANI	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	2425	3	KONUT ALANI	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	2426	1	KONUT ALANI	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	2427	1	KONUT ALANI	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	2427	2	TEMEL EĞİTİM ALANI	Temel Eğitim Alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
F22D23D3D	2428	1	KONUT ALANI	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	2429	1	KONUT ALANI	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	2430	2	TİCARET ALANI	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	2431	2	TEMEL EĞİTİM ALANI	Temel Eğitim Alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

PAFTA	ADA	PARSEL	LEJAND	İMAR BİLGİLERİ Parsellerin tamamı 15.02.2002 t.t. li - 21.06.2011 revizyon tarihli 37 Pafta Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
F22D23D3D	2431	3	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal ve Kültürel Tesisi alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
F22D23D3D	2431	4	YÖNETİM TESİS ALANI	Yönetim Tesisi Alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
F22D23D3D	2431	5	SAĞLIK TESİS ALANI	Sağlık Tesisi Alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
F22D23D3D	2431	6	TEKNİK ALTYAPI ALANI	Teknik altyapı Alanı (Trafo, Su deposu, Arıtma Tesisi v.b.) Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

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 baslatılmış olup söz konusu çalışma tamamlanıncaya kadar bölgede imar izni verilememektedir.

3.5. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

Hali hazırda Hisseli Mülkiyet yapısında bulunan konu gayrimenkullerin bu sorununun çözümüne yönelik İmar Uygulama çalışmalarının sürdürüldüğü Belediye Yetkililerinin yazı ve ifadelerinde belirtilmektedir. Bu uygulama çalışmalarının akabinde bölgeye Projeler realize edilebilecektir.

Güncel İmar durumu ile parsellere verilen fonksiyon kapsamında gayrimenkullerin GYO portföyünde bulunmaya devam etmesinde imar durumu açısından bir sakınca görülmemiştir.

3.6. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu



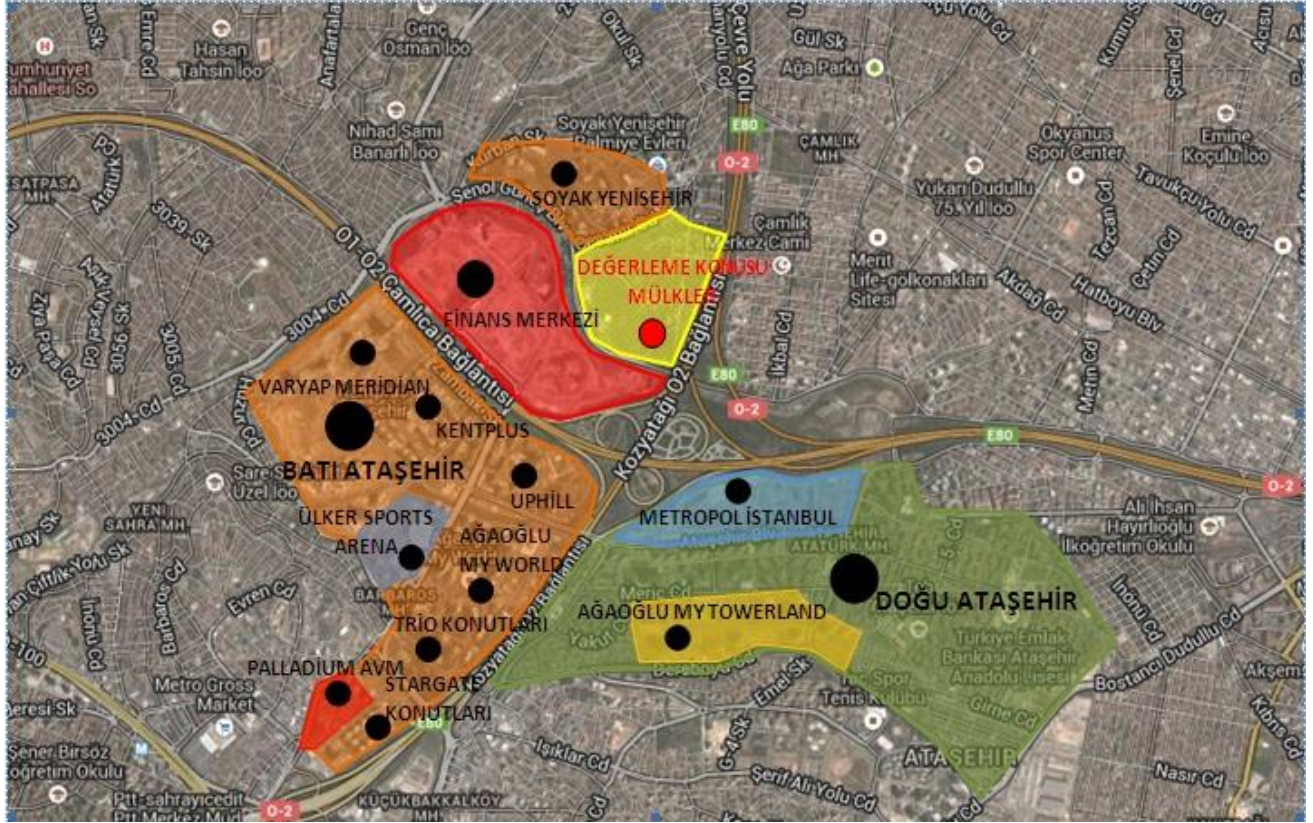
Değerleme konusu gayrimenkuller, Kozyatağı-FSM bağlantılı TEM Otoyolunun Anadolu Otoyolu Kavşağı kuzey-batısı ve Soyak Yenişehir yerleşim bölgesi güneyinde Ümraniye İlçesi Site Mahallesi hudutları içerisinde bulunmaktadır.

Gayrimenkullere gerek Ataşehir merkez ve gerekse Batı Ataşehir bağlantılı ve Şenol Güneş Bulvarı üzerinden erişim kolayca yapılabilmektedir.

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 konumdadır.

TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ MERKEZLERE YAKLAŞIK MESAFESİ

D-100 karayolu	3 km	Kadıköy İlçe Merkezi	7 km
Boğaziçi köprüsü	8 km	Üsküdar	9 km
Fsm köprüsü	10 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	20 km



4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler

Merkez Bankası Mayıs 2013 Finansal İstikrar Raporunda;

Gelişmiş ülkeler tarafından uygulanan para politikalarının ve düşük seviyelerdeki faiz oranlarının uluslararası yatırımcıları getiri arayışına yönlendirmesi, 2012 yılının ikinci yarısından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının yeniden hızlanmasına neden olmuştur.

Nitekim, 2012 yılı son çeyreği ve 2013 yılı ilk çeyreğinde sermaye akımlarının güçlü seyretmesinin etkisiyle finansal istikrara dair riskleri dengelemek amacıyla bir yandan kısa vadeli faiz oranları düşürülürken, diğer yandan döviz rezervlerini artırıcı yönde makro ihtiyati tedbirlere devam edilmiştir. Bu çerçevede kısa vadeli faizler kademeli olarak indirilerek küresel faiz oranları ile daha uyumlu hale getirilmiştir.

Yurt dışı finansman koşullarındaki olumlu seyir ve uygulanan para politikasının desteğiyle, kredi faiz oranlarındaki aşağı yönlü eğilim 2013 yılının ilk çeyreğinde devam etmiştir.

2012 yılında finansal istikrar açısından makul seviyelere çekilmiş olan kredi artışı, 2012 yılının son çeyreğinden bu yana ağırlıklı olarak bireysel kredilerden özellikle de konut kredilerinden kaynaklanmak üzere ivmelenerek referans seviyesinin üzerinde gerçekleşmektedir.

Hanehalkı gelişmelerine bakıldığında, tüketim harcamalarının yıllık artış hızının gerilediği, ancak özellikle faiz oranlarının gerilemesine paralel olarak bireysel kredi talebinin yakın dönemde arttığı görülmektedir. Kredi kullanımına bağlı olarak hanehalkının hem faiz ödemeleri hem de toplam yükümlülükleri artmakla birlikte, GSYİH ve harcanabilir gelire oranla hanehalkı borçluluğu diğer G20 ülkelerine kıyasla halen düşük seviyesini korumakta ve önceden yapılan düzenlemelerin de etkisiyle faiz ve kur riski taşınmamaktadır.

Diğer taraftan, faiz oranlarındaki gerileme özellikle konut kredilerinde hanehalkına kredilerini yeniden yapılandırma fırsatı vererek, faiz maliyetinin düşmesini sağlamaktadır.

Haziran 2013 ayı içerisinde konut kredi faiz oranlarında bir miktar yükseliş olmuşsa da bunun geçici konjonktürlere bağlı olduğu düşünülmektedir.

Türkiye Gayrisafi Yurtiçi Hasılasının(GSYİH) son 10 yıllık seyri, 2009 Yılındaki olumsuzluğa rağmen yıllık ortalama 5.1 seviyesinde büyüme elde edildiğini göstermektedir.

Büyümedeki bu oran, gelişmiş ekonomilerin olağan dönemlerdeki büyüme seviyeleri üzerinde gerçekleşmiştir.

4.2. Türkiye Konut Piyasası

Son 5 yıldan bu yana gelişmiş ekonomilerdeki gerileme ve getirilerdeki düşüşler, bu ülkelerdeki yatırımcıları gelişmekte olan ülkelere yöneltmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm ve mütekabiliyete ilişkin hukuki düzenlemelerle birlikte altyapının iyileştirilip geliştirilmesine bağlı olarak yatırımcıların Türkiye gayrimenkul piyasasına ilgi ve yönelimleri artmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun İnşaat sektörü ile ilgili son beş yıla ait Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin belgelerine ait veriler aşağıda sunulmuştur.

Yapı İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı¹

Yıllar	Ruhsat izni verilen alan miktarı (m2)
2008	103 846 233
2009	100 726 544
2010	176 429 366
2011	123 665 521
2012	153 320 962
2013 (3.Çeyrek Sonu)*	120 029 711

Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Yıllar İtibarıyla dağılımı²

Yıllar	İskan izni verilen alan miktarı (m2)
2008	70 957 036
2009	94 567 729
2010	85 281 468
2011	105 780 218
2012	103 922 411
2013 (3.Çeyrek Sonu)*	92 392 922

Yine Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) Türkiye'de sadece konut satışlarına ilişkin son 5 yıllık verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konut Satışlarının Yıllar İtibari ile dağılımı³

Yıllar	Mortgaged (Adet)	Diğer (Adet)	Toplam (Adet)
2008		427.105	427.105
2009	22.726	532.458	555.184
2010	246.741	360.357	607.098
2011	289.275	419.000	708.275
2012	270.136	431.485	701.621
2013 (3.Çeyrek Sonu)	360.742	501.412	862.154

Global ekonomideki daralmaya rağmen konut satışlarının istikrarlı bir seyir izlediği, Uygun faiz oranları sonucu 2013 yılının 3.çeyreği sonunda 2012 yıl genelinin satış toplamını %22,8 oranında aştığı görülmektedir.

Bütün bu özet ve sonuçlar ışığında; Türkiye gayrimenkul piyasasında, inşaat sektörünün olumlu yönde yükselişini sürdüreceği tahmin edilmektedir.

¹ .TU.İ.K. Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

² .TU.İ.K. Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

³ T.U.İ.K. İllere ve Yıllara göre Konut Satışları İstatistiği

4.3. Ofis Piyasası

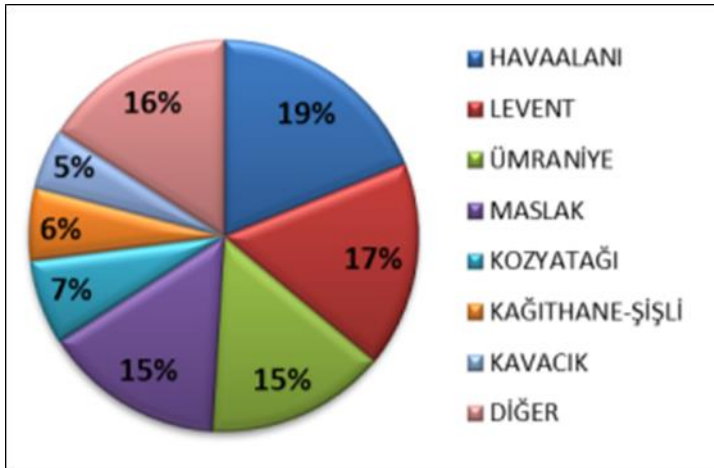
Ülkemiz 2012 yılını gayrimenkul sektörü açısından önemli gelişmelerle geçirmiş, aynı yılki kredi değerlendirme kurumu Fitch'in Türkiye'nin notunu yatırım yapılabilir ülke düzeyine yükseltmesinin olumlu etkilerini 2013 yılı içerisinde görmüştür. Bu durum özellikle yabancı yatırımcıların sabit gelirli, sağlam kira sözleşmeli, gelir garantili varlıklara ilgisini artırmıştır.

Yaşanan bir diğer gelişme ise mevcut yabancı ülkelere ilaveten, yabancılara Türkiye sınırları içerisinde gayrimenkul edinme hakkı tanıyan yasa kapsamında 30 ülke vatandaşlarına daha bu hak tanınmış ve böylece piyasadaki yüksek arz için talep yaratılmıştır.

A sınıfı ofis piyasasında, son dönemlerde ortalama kira ve boşluk oranlarında çok büyük değişiklikler yaşanmamasına karşın bazı bölgelerde belirgin değişimler meydana gelmiştir. Kozyatağı, Ümraniye, Kavacık, Avrupa yakasında Kağıthane, Şişli bu bölgeler arasına yer almaktadır. Ümraniye, Kavacık, Kağıthane ve Şişli'de hem boşluk oranları hem kira ortalamaları gerilemiştir.

Son yıllarda merkezi olmayan bölgelerde düşük kirali, yeni ofis bölgeleri talep görmektedir. Bu bölgelerde hem boşluk oranlarının hem kira ortalamalarının düşme sebebi, arka arkaya gelen ofis projeleri, büyük alanlı ofis tercihleri ve kiracıyı kaçırmamak için mal sahiplerinin kira rakamlarında uyguladıkları indirimler olarak değerlendirilebilir.

İstanbul A sınıfı ofis bölgeleri incelendiğinde, en çok A sınıfı ofis alanı Havaalanı Bölgesi (%19), Levent (%17), Ümraniye (%17), Maslak (%15), Kozyatağı (%7), Kağıthane-Şişli (%6), Kavacık (%5) olarak sıralanmaktadır. Ofis stoğunun geri kalan %14'lük kısmını Altunizade, Taksim-Haliç, Gayrettepe-Beşiktaş-Etiler yüzde 2-4 arasında olduğu bilinmektedir.



⁴İstanbul A Sınıfı Ofis Bölgeleri

İl genelinde A sınıfı Ofislerin konumlandığı yukarıdaki bölgelere ek olarak son dönemde yapılan yatırımlar neticesinde Anadolu Yakasında ofis ve konut piyasasında önemli gelişmeler yaşanmış, bu bölgede çok sayıda markalı karma proje üretilmiş, Kamu Kurum ve Kuruluşları inşa edilmiştir. Anadolu Yakasında Kadıköy Kartal Metrosu hizmete girmiş, Marmaray Hattı açılmış ve özellikle İstanbul Finans Merkezinin inşasına başlanmış olması bölgeye olan talebi üst düzeye çıkarmıştır. Tüm bu yatırımlar neticesinde Anadolu Yakasının bu bölgesinin önümüzdeki 5 yıl içerisinde İstanbul'un önde gelen Ticari lokasyonu olacağı şimdiden görülebilmektedir.

⁴ Realinvest Ofis Sektörü Raporu

4.4. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi



İSTANBUL İLİ

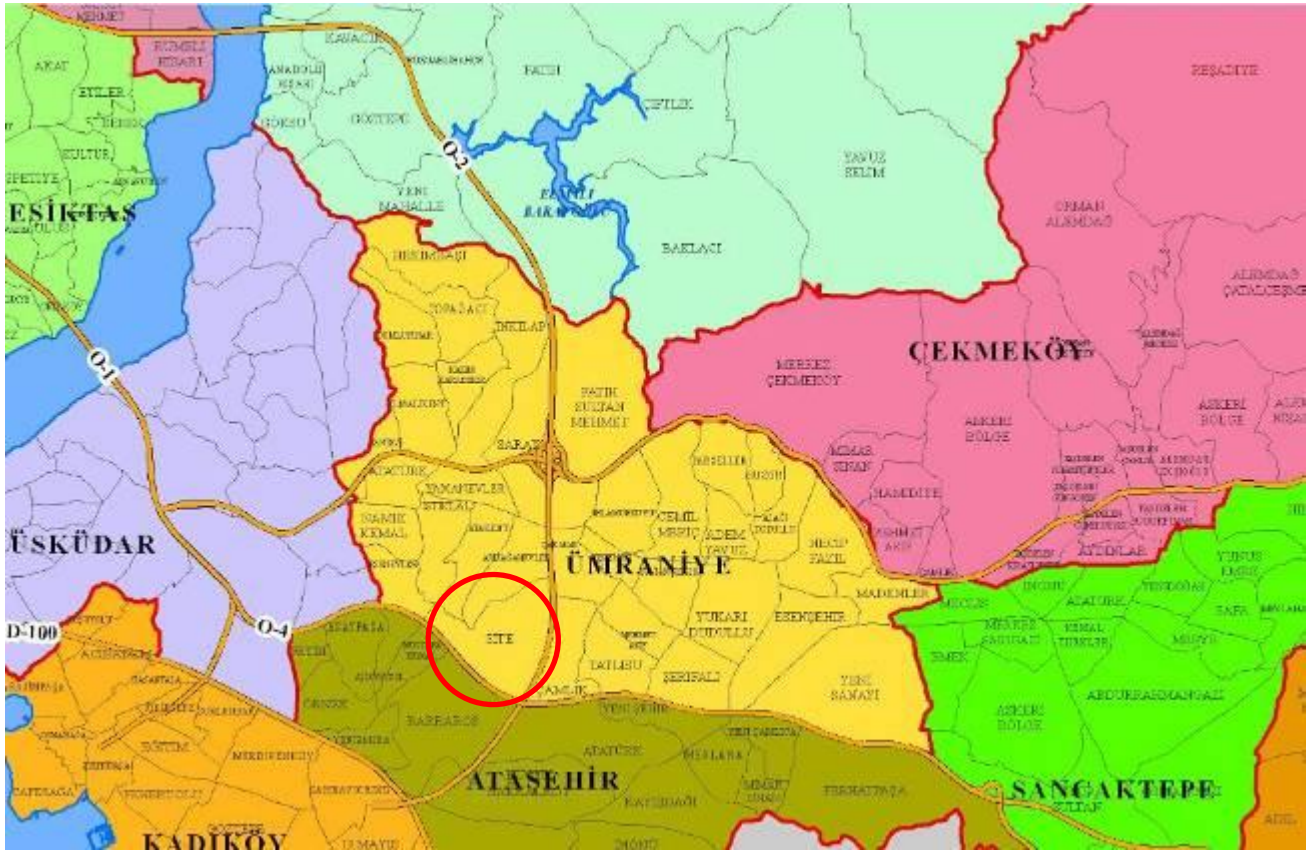
İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında 41° K, 29° D Coğrafi koordinatlar üzerinde, Marmara ve Karadenize kıyısı olan, İstanbul Boğazının ayırdığı Avrupa ve Asya Kıtaları üzerinde kurulu tarihi ve kültürel yapısı, 130 Milyar Doları aşkın GSYİH ile Dünya ekonomilerine yön veren stratejik öneme sahip mega bir kenttir. Doğusunda Kocaeli ve batısında Tekirdağ İlleri ile komşu, her iki kıtaya ulaşımın sağlandığı ana arterlerin odağı konumundadır.

2010 Yılı verilerine göre Nüfusu 13.255.000'e ulaşan İl, yine aynı yıl verileri ile 73.722.000 olan ülke nüfusunun %17,9 unu ve yine ülke iş gücünün %18 ini barındırmaktadır. TÜİK tarafından, İstanbul İli diğer şehirlere göre en yüksek hızda göç alan Kent olarak açıklanmaktadır. (TÜİK-2009-2010 Dönemi için 102.583 Net Göç belirtmektedir.)

Doğal ve tarihi güzellikleri, sanayi ve ticaret merkezi olması özellikleri yanında uluslararası finans merkezi olma yolunda her türlü teknik altyapı eksikliklerini hızla tamamlamaktadır.

Nüfusu sürekli artan İstanbul İli çevresinde bulunan illerle etkileşim içerisinde, Büyükşehir statüsü kapsamında yönetilmekte olan İl idari taksimata göre 39 ilçeye ayrılmıştır

ÜMRANIYE İLÇESİ



Ümraniye İstanbul' un Anadolu Yakasında nüfusu hızla artan; batıda Üsküdar; güneyde Ataşehir; doğuda Sancaktepe ve Çekmeköy; kuzeyde Beykoz İlçeleri ile komşudur. Ümraniye; Anadolu Yakası nüfusunun %11.5' lik kısmını, İstanbul genelinin %3' ünü oluşturmaktadır. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye' de ilk yerel seçim 1989 yılında yapılmıştır. 35 mahallesi ile 22 bin hektarlık bir araziye sahip olan İlçenin bir kısım yerleşim yerleri ayrılarak Ataşehir ve Çekmeköy ilçelerini oluşturmuştur. 2010 yılı verilerine göre nüfusu 603.431 olarak belirlenen ilçe yoğun göç ve düzensiz yapılaşmaya sahne olmuştur. İlçe içerisinde Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi sitelerinin bulunması diğer ilçelere göre daha yoğun göç alma nedeni sayılmaktadır.

ULAŞIM

İlçenin kuzey ve güney bölgelerindeki Üsküdar-Şile ve 1.Çevre Yolu ile bağlantıları TEM OTO Yolu önemli ulaşım anaarterleridir. Belirtilen ana ulaşım yolları ve Alemdağ v.d.caddeler de kullanılarak D100 karayoluna da erişim rahatlıkla yapılabilmektedir.

JEOLOJİ

Kuzey Anadolu Fayına yakın konumdaki İlçe 1.Derece Deprem Kuşağında kalmaktadır.

EKONOMİK YAPI

İlçe ekonomisi ticaret ve çeşitli imalat sanayiine dayalıdır. Ayrıca ilçede konfeksiyon, yedek parça ve ağaç ürünleri başta olmak üzere bir çok küçük imalat atölyeleri bulunmaktadır.

İlçe hudutları içinde KOBİ ağırlıklı üretim birimleri son yıllarda Dudullu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer aldığı gözlenmektedir.

Dudullu Organize Sanayi bölgesi bünyesinde; İmes Sanayi Sitesi, Des Sanayi Sitesi, Modoko, Keyap, Kadosan gibi ülkenin ihtiyacını karşılayacak ve dünyanın pek çok ülkesine ihracat yapabilecek üretim hacmine sahip organize siteler bulunmaktadır.

Halihazırda altyapı işleri devam eden İstanbul Finans Merkezi'nin bölgeye ciddi bir hareketlilik kazandırdığı görülmektedir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

ADA	PARSEL	LEJAND	FİZİKİ ÖZELLİKLER
2424	1	KONUT ALANI	45.614,25 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir . Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 26.600m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir,güneybatısında Finans Merkezi bulunmakta olup Harman sokaga cephelidir. Belli bir geometrik formu yoktur.
2425	1	KONUT ALANI	6.058,88 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 391,30 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, dogusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak yamuk formundadır.
2425	2	TİCARET ALANI	4.646,53 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 2.733,71 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, dogusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak düzgün dörtgen formundadır.
2425	3	KONUT ALANI	14.694,99 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 5.780,03 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir,güneybatısında Finans Merkezi, dogusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak amorf formundadır.
2426	1	KONUT ALANI	22.640,62 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 12.735,35 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneyinde Finans Merkezi bulunmakta olup Harman sokaga cephelidir. Geometrik form olarak üçgenimsi formundadır.
2427	1	KONUT ALANI	12.333,23 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 6.526,34 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, dogusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgenimsi yamuk formundadır.

ADA	PARSEL	LEJAND	FİZİKİ ÖZELLİKLER
2427	2	TEMEL EĞİTİM ALANI	4.432,23 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 2.357,62 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak dörtgen formundadır.
2428	1	KONUT ALANI	7.856,77 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 4.216,47 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak yamuk formundadır.
2429	1	KONUT ALANI	27.500,29 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpas GYO A.S.' ye hissesine tekabül eden alan 15.526,21 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneyinde Finans Merkezi bulunmakta olup Harman sokaga cephelidir. Geometrik form olarak dairesel bir formdadır.
2430	2	TİCARET ALANI	1.179,27 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpas GYO A.S.' ye hissesine tekabül eden alan 477,11 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgenimsi yamuk formundadır.
2431	2	TEMEL EĞİTİM ALANI	14.888,45 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpas GYO A.S.' ye hissesine tekabül eden alan 6.421,03 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak dörtgen formundadır.
2431	3	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	3.806,9 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpas GYO A.S.' ye hissesine tekabül eden alan 2.067,82 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.
2431	4	YÖNETİM TESİS ALANI	1982,96 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 1.069,66 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.
2431	5	SAĞLIK TESİS ALANI	2820,83 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 1.533,39 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak yamuk formundadır.
2431	6	TEKNİK ALTYAPI ALANI	718,16 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpas GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 387,39 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Soyak Yenisehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmaktadır. Geometrik form olarak üçgenimsi formundadır.

4.6. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler

Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;

- Gayrimenkullerin Hisseli Mülkiyette bulunmaları
- Bölgede yapılan 18. Madde uygulamasının durdurulması ve yapılaşma izninin verilemiyor olması,
- Bir kısım parseller üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş yapıların bulunması,
- 1.Derece Deprem Bölgesinde bulunmaları

Değerlemede olumlu faktörler;

- Finans Merkezinin altyapı çalışmalarının başlamış olması
- Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti,
- Merkezi konumları,
- Ulaşım ağlarına yakın olmaları,
- Hızla gelişen bir bölgede yer almaları,
- Toplu konut ve ticaret projelerine uygun büyüklük ve alanda bulunması

4.7. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.8. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri

4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) gözönünde tutularak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konulan Seri VIII.,No.35 Sayılı Tebliğ ile,Gayrimenkul Değerlemesi,"Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiridir" şeklinde tanımlanmıştır.

Bu kapsamda değerlemenin amacı, açık ve şeffaf piyasalarda bulunan bir varlığın istekli ve bilgili taraflar arasında mutabık kalınarak yapılacağı varsayılan bir alım-satımda değerlendirme tarihi itibarıyla en olası değerinin bulunmasıdır.

4.8.2. Değer Standartları (Esasları)

Uluslararası Değerleme Standartlarında değer esasları üçe ayrılarak tanımlanmış bulunmaktadır. Bu ayrıma göre;

Piyasa değeri esası, Açık ve şeffaf piyasalarda satışta bulunan bir varlığın, istekli ve bilgili taraflar arasında mutabık kalınarak yapılacağı varsayılan bir alım-satımda değerlendirme tarihi itibarıyla en olası değeri,

Yatırım değeri ve özel değer esası, Piyasanın tüm oyuncularını için değil ancak belirli bir şahıs veya grup için geçerli olan değer,

Adil değer esası, Konu varlık piyasada satışa çıkartılmamış olsa bile, bu varlığın bilgili, istekli iki taraf arasında, her iki tarafın da yararına olarak mutabık kalınabilecek makul değeri,

Olarak tanımlanmaktadır.

Bu tanımlar ve ayırım dışında Sinerji değeri olarak ifade edilen, birden fazla varlığın birleştirilmesi ile bu varlıkların toplam değerlerinden fazla bir değere ulaşılmasını sağlayan ve değer esaslarında tanımlanan değerleri arttıran ek bir tanımdan da söz edilmektedir.

4.8.3. Piyasa Değeri

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen (kanaat edilen) tutardır.

Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, yeterli sayıda satış verisine dayanan ve çalışmalar sonucu oluşan bir kavramdır.

4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedelleri, nitelik ve nicelikleri söz konusu taşınmaz ile karşılaştırılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarıyla 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.

4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yapıları gayrimenkuller için piyasadan yeterli veri toplanamadığı ve/veya söz konusu gayrimenkulün benzersiz özellikleri nedeniyle piyasada mevcut gayrimenkullerle karşılaştırılamadığı hallerde uygulanır. Maliyet yaklaşımı ekonomik bir kavram olan ikame prensibine dayanır, buna göre yapıları bir gayrimenkulün piyasada işlem göreceği en yüksek değer söz konusu mülk ile eşit kullanım ve fayda özelliklerine sahip yeni bir gayrimenkulün arsa dahil yeniden üretim maliyetinden fazla olamaz.

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün kalan ekonomik ömrü de hesaplanır; gayrimenkul değerinin fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik açıdan güncel beklentileri karşılayamama nedenleri ile zamanla azalmakta olduğu dikkate alınır. Değerleme işlemi; mevcut yapının bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapıyı gayrimenkulün sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkartılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yönteminin ve Gelir yaklaşımı ile Kat Karşılığı Oranı İle Konut Projeksiyonu'nun kullanılması uygun görülmüştür.

4.9. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması

Piyasa yaklaşımında bölgede faaliyet gösteren emlak müşavirleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, medya verileri incelenmiş, gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satışa arz edilen benzer nitelikteki mülkler araştırılmıştır. Mevcut kullanımlara göre elde edilen yakın çevredeki konut, ticari ve donatı fonksiyonlu "Arsa" niteliğindeki mülklerin satış değerleri araştırılmıştır.

PİYASA ARAŞTIRMALARI

- Finans Merkezinde yer alan E:2.5 ticaret imarlı, 43.429,52 m2 brüt parsel alanlı 3319 ada 1 parsel BDDK tarafından 168.940.833 TL'ye 2008 yılında satın alınmıştır. (~3.890 TL/m²)
- Finans Merkezinde yer alan E:2.5 ticaret imarlı, 54.384,47 m2 brüt parsel alanlı 3320 ada 3 parsel Ziraat Bankası tarafından 211.500.000 TL'ye 2008 yılında satın alınmıştır. (~3.888 TL/m²)
- Finans Merkezinde yer alan, E:2.5 ticaret imarlı, 57.461,73 m2 brüt parsel alanlı 3323 ada 3 parsel Halk Bankası tarafından 223.467.517 TL'ye 2008 yılında satın alınmıştır. (~3.888 TL/m²)
- Finans Merkezinde yer alan "Ticari" fonksiyonlu, E:2,50 H:serbest yapılanma koşullarında, 25.059,91 m² brüt parsel alanlı yüzölçümlü, 3321 ada 1 no'lu parsel SPK tarafından 2010 yılı nisan ayında içerisinde 80.240.000 TL bedelle satın alınmıştır. (~3.200 TL/m²)

Ümraniye / Çakmak 15 Adet Arsa

- Finans Merkezinde yer alan 9.590,36 m² brüt parsel alanlı 3322 ada, 1 no'lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait iken 2010 yılı Eylül ayında VARYAP Yapı Sanayi A.Ş.'ne 30.000.000 TL bedelle satılmıştır. **(3.128 TL/m²)**
- Batı Ataşehir bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Konut" fonksiyonlu, E:2,07 ve H:serbest yapılanma koşullarında, 17.193,84 m² yüzölçümlü arsa, Teknik Yapı tarafından 2009 Aralık ayında 53.631.000 TL bedelle satın alınmıştır. **(~3.120 TL/m²)**
- Batı Ataşehir bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Konut" fonksiyonlu, E:2,07 ve H:serbest yapılanma koşullarında, 5.905,94 m² yüzölçümlü arsa, Teknik Yapı tarafından 2009 Aralık ayında 20.626.400 TL bedelle satın alınmıştır. **(~3.490 TL/m²)**

YAKIN ÇEVREDEKİ KAT KARŞILIĞI/HASILAT PAYLAŞIMI ÖZELLİKLİ YAPILAN ANLAŞMALAR

- Batı Ataşehir bölgesinde konumlu Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Ticari" fonksiyonlu, E:1,25 yapılanma koşullarında, 5.873,50 m² yüzölçümlü, 3391 ada 9 no'lu parsel için, Özak GYO A.Ş.-İnter Yapı İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. Ortaklığı tarafından 2012 Nisan ayında Arsa Satışı Karşılığı %36 Şirket Payı Gelir Oranı olarak 52.200.000 TL+KDV bedel ödeneceğine dair Gelir Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmıştır.
- 2246 Ada 2 Parsel, 2445 Ada 2 Parsel ve 3382 Ada 1 parsel üzerinde inşa edilmekte olan My Towerland Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. arasında 10.03.2006 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup kat karşılığı oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- 3386 Ada 1 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Metropol İstanbul projesi için 15.04.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup anlaşılan kat karşılığı oranı %43,15 'tir. (T1 Lejantlı Ticaret Alanı, E:1,5)
- 3333 ada 3, 3346 ada 1, 3347 ada 1, 3348 ada 1, 3349 ada 1, 3328 ada 3 nolu parseller üzerinde inşa edilmiş olan Varyap Meridian Projesi için 02.06.2008 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup gerçekleşen kat karşılığı oranı %44,15'tir.

ARSA EMSALLERİ					
İlgili Kişi	Öncü Öztekin	Ercan Karabulut	Mega Işık Gayrimenkul	Hacı Çiftçi	ESM Grup
İrtibat Telefonu	0530 153 56 58	0532 720 71 34	0532 385 91 66	0531 662 02 77	0532 666 08 20
Kullanım Alanı(m ²)	10.260	200	282	385	410
Satış Fiyatı(TL)	56.430.000	1.500.000	1.900.000.-TL	375.000.-TL	410.000.-TL
m2 Birim Fiyatı(TL)	5.500	7.500	6.730	974	1.000
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Konum	Barboros 0-3 km	Batı Ataşehir 0-1 km	Barboros 0-3 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km
Satış Zamanı	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif Satılık	Aktif Satılık	Aktif satılık
İmar Durumu	Konut Alanı E=0,75/3 kat	Ticaret+Konut	Konut Alanı E=0,75/3 kat	Yeşil Alan	İmarsız

Emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile yapılan görüş alışverişinde satışa sunulan emsal değerlerinde pazarlık paylarının bulunduğu kanaati edinilmiştir.

Bölgede yer alan taşınmazların satış değerleri, konum, büyüklük, geometri, cephe, derinlik ve imar yapı koşulu gibi bir çok faktöre bağlı olarak 2.000.-TL ile 8.000.-TL gibi geniş bir aralıkta seyrettiği gözlemlenmiştir.

Site Mahallesinin bu bölümünde mülkiyetin hisseli olması ve 18. Madde uygulamasının yenilenmekte olması nedeni ile alım satım işlemlerinin asgari seviyede seyrettiği gözlemlenmiştir.

Ümraniye Belediyesinden Emlak Vergisine esas Rayiç değer sorgulanmış ve 2013 yılı için Serüven Sokağın 370,31-TL/m² değeri olduğu görülmüştür.

Bölgede değerlendirme konusu taşınmaza imar sorunları nedeniyle (uygulama yapılamıyor olması) emsal teşkil edecek satışa konu mülk bulunmamakla birlikte söz konusu taşınmazların, mevki, konumu, imar durumu, hisseli mülkiyetli olmaları, çok sayıda hissedarlara ait olmaları ve parsel büyüklükleri dikkate alındığında ;

Ticari imarlı arsaların m² birim satış değerinin 2.500.-TL/m²

Konut imarlı arsaların m² birim satış değerinin 2.000.- TL/m²

Donatı alanlarında kalan arsaların ise 650 TL/m²

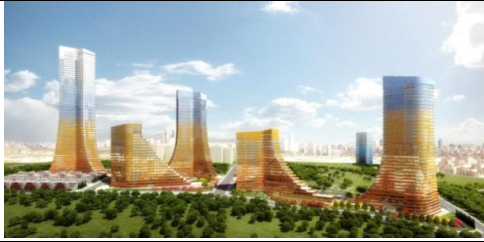
Değer taşıyabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

Ümraniye / Çakmak 15 Adet Arsa

Bölgede bulunan konut ,rezidans ve benzeri konseptler üzerinde yapılan araştırmalarda elde edilen satış bilgileri aşağıda verilmiştir.

METROPOL İSTANBUL	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+0	48	360.000,00	7.500,00
	1+1	62	440.000,00	7.096,77
	2+1	74	520.000,00	7.027,03
	3+1	153	1.048.000,00	6.849,67
	4+1	252	1.580.000,00	6.269,84
	ORTALAMA			6.948,00
Metropol Istanbul, Atasehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olup , Emlak Konut GYO, Varyap ve Gap Insaat ortak girişimi ile inşa edilmektedir. 3 blok halindeki proje kapsamında rezidans, home ofis, otel, mağaza ve ticari birimlerin yer alacağı karma bir projedir. (Tamamlanma yılı 2015)				

SARPHAN FİNANS PARK	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+0	40	300.000,00	7.500,00
	1+1	64	540.000,00	8.437,50
	2+1	118	830.000,00	7.033,90
	3+1	145	1.160.000,00	8.000,00
	ORTALAMA			7.742,00
	TİCARİ ÜNİTE			21.000,00
Sarphan Finans Park, Atasehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olup , Emlak Konut GYO, TOKİ ve Sarpgrup Insaat ortak girişimi ile inşa edilmektedir. 3 blok halindeki proje kapsamında rezidans, home ofis, otel, mağaza ve ticari birimlerin yer alacağı karma bir projedir. (Tamamlanma 08.2014)				

VARYAP MERİDİAN	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+0	54	407.000,00	7.537,04
	1+1	79	625.000,00	7.911,39
	2+1	113	810.000,00	7.168,14
	3+1	176	1.300.000,00	7.386,36
	ORTALAMA			7.500,00
	TİCARİ ÜNİTE			20.000,00
Varyap tarafından inşaatı tamamlanan Varyap Meridian projesi, Atasehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olup , proje kapsamında rezidans, home ofis, otel, mağaza ve ticari birimlerin yer alacağı karma bir projedir. (Tamamlandı.)				

AĞAOĞLU ANDROMEDA GOLD	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+1	104,9	592.000,00	5.643,47
	2+1	135	725.500,00	5.374,07
	3+1	178,8	1.058.500,00	5.920,02
	4+1	218,12	1.287.000,00	5.900,42
	ORTALAMA			5.710,00
	TİCARİ ÜNİTE			11.000,00
Ağaoğlu inşaat tarafından inşaatı devam eden Andromeda Gold projesi, Atasehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olup , zemin+51 katlı tek blok ve 390 daire, 9 ticari üniteden oluşmaktadır. (Tamamlandı)				

UPHILL COURT ATAŞEHİR	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+1	68	350.000,00	5.147,06
	2+1	112	550.000,00	4.910,71
	3+1	140	640.000,00	4.571,43
	4+1	195	1.000.000,00	5.128,21
	5+1	282	1.750.000,00	6.205,67
	ORTALAMA			5.192,00
Teknik Yapı ve Varyap İnşaat ortaklığıyla yapılan Batı Atasehir'in ilk büyük konut projelerinden biri olan Uphill Court projesi kapsamında; İki residence kulesi ve apartman blokları bulunmaktadır. (Tamamlandı.)				

SOYAK YENİŞEHİR	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+1	56	250.000,00	4.464,29
	2+1	76	340.000,00	4.473,68
	3+1	110	450.000,00	4.090,91
	4+1	160	700.000,00	4.375,00
	ORTALAMA			4.350,00
Soyak İnşaat tarafından inşaatı 2005 yılında tamamlanmış olan 320.000m2 alan üzerine kurulu 3.000 konuttan oluşan proje bölgedeki konut stoğu ve ticari kimliğin değişmesine öncü olmuştur.				

4.10. Gelir Yaklaşımı, Kat Karşılığı Oranı İle Konut Projeksiyonu'nun Uygulanması

Değerlemeye konu parsellerden “Konut” ve “Ticaret” imarlı olanların yüzölçümü toplam 142.524,83 m² dir. Burada uygulama yapılabilmesi için parsellerin tamamı projeksiyona dahil edilmiştir.

Bu yaklaşımda Plan Uygulamasının yapıldığı ve parsellerin yapılaşabildiği öngörülerek aşağıda belirtilen varsayımlar kabul edilmiştir.

- Bütün Parseller Proje alanı kabul edilmiş ve Proje alanında Karma Proje realize edilmiştir. Bu bağlamda Konut ve Ticaret olmak üzere aynı anda 2 adet proje geliştirilmiştir.
- İmar Planı Fonksiyonuna uygun olarak Projede Konut ve Ticari gayrimenkullere yer verilmiştir. Bunun için Konut Alanlarında Konut, Ticaret Alanlarında Ticari ünitelerin yer aldığı varsayılmıştır.
- Proje alanında Konut imarlı parseller toplam 136.699,03 m² 'dir
- Proje alanında Ticaret imarlı parseller toplam 5.825,80 m² 'dir
- Proje Maliyeti için reel piyasa verilerinden hareket edilmiş ve İnşa Maliyeti; Konut Projesi için için 1.800.-TL/m², Ticari Proje için 2.000.-TL/m² olarak öngörülmüştür.
- İki Projede de %25 Ortak kullanım alanı öngörülmüştür.
- Ortak Kullanım alanlarının inşa maliyeti 585-TL/m² olarak alınmıştır.
- İnşa maliyetine ilave olarak Yönetim Giderleri düşünülerek, Genel (İşletme ve Operasyonel) Giderlerlerinin İnşa Maliyetinin %8'i, Reklam, Pazarlama, Lansman vb Harcamaların ise %10'u olabileceği öngörülmüştür.
- Müteahhit Karının Toplam Maliyetin %30'u olabileceği varsayılmıştır.
- Bölgedeki Markalı Konut Projeleri araştırılmış ve geliştirilen Konut Projesinde ilk sene için 5.000.-TL/m² Konut satış değeri öngörülmüştür.
- Ticari üniteler için piyasa araştırması yapılmış ve ortalama Ticaret Projesinde ilk sene için 6.000.-TL/m² satış değeri öngörülmüştür.
- Satış süresi olarak 3 sene öngörülmüştür.
- Projedeki gayrimenkullerin birinci ve ikinci sene %40, üçüncü sene ise %20 oranı ile satılarak üçüncü yılın sonunda bütün taşınmazların satışının bitirileceği kabul edilmiştir.
- Projede yer alacak taşınmazların değer artışının yıllık %9 ile %10 aralığında olabileceği varsayılmıştır.
- İndirgeme Oranı %14 olarak saptanmıştır.

Bu öngörüler ve veriler sonucu konut ve ticari parseller için aşağıdaki değerlere ulaşılmıştır.

KONUT PARSELLERİ MALİYET TABLOSU			
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	MALİYET BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	MALİYET DEĞERİ (TL)
Konut Alanı	136.699,03		
Emsal	1,50		
Emsale Dahil Alan	205.048,55		
*Satılabilir Alan	205.048,55	1.800,00	369.087.381,00
Otopark ve Ortak Alanlar	51.262,14	585,00	29.988.349,71
İNŞA MALİYETİ			399.075.730,71
YÖNETİM GİDERLERİ			
Genel (İşletme ve Operasyonel) Giderler		8%	31.926.058,46
Reklam, Pazarlama, Lansman vb Harcamalar		10%	39.907.573,07
TOPLAM MALİYETİ			470.909.362,23
Müteahhit Karı			30%
			141.272.808,67
MALİYET TOPLAMI			612.182.170,90

KONUT PARSELLERİ GELİR TABLOSU				
	ORAN (%)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	40%	82.019,42	5.000,00	410.097.090,00
2.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	40%	82.019,42	5.500,00	451.106.799,00
3.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	20%	41.009,71	6.000,00	246.058.254,00
HASILAT TOPLAMI				1.107.262.143,00
Risksiz Getiri Oranı	8,5%			
Risk Primi	5,5%			
İndirgeme Oranı	14%			
HASILAT TOPLAMI (BUGÜNKÜ DEĞER)				872.928.635,95

HASILAT PAYLAŞIM ORANI (KAT KARŞILIĞI ORANI)	29,9%
--	-------

ARSA DEĞERİ	HASILAT - MALİYET	260.746.465,05
-------------	-------------------	----------------

ARSA BİRİM DEĞERİ	260.746.465,05 / 136.699,03	1.907,45
-------------------	-----------------------------	----------

TİCARET PARSELLERİ MALİYET TABLOSU			
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	MALİYET BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	MALİYET DEĞERİ (TL)
Ticaret Alanı	5.825,80		
Emsal	1,50		
Emsale Dahil Alan	8.738,70		
*Satılabilir Alan	8.738,70	2.000,00	17.477.400,00
Otopark ve Ortak Alanlar	2.184,68	585,00	1.278.034,88
İNŞA MALİYETİ			18.755.434,88
YÖNETİM GİDERLERİ			
Genel (İşletme ve Operasyonel) Giderler		8%	1.500.434,79
Reklam, Pazarlama, Lansman vb Harcamalar		10%	1.875.543,49
TOPLAM MALİYETİ			22.131.413,15
Müteahhit Karı		30%	6.639.423,95
MALİYET TOPLAMI			28.770.837,10

TİCARET PARSELLERİ GELİR TABLOSU				
	ORAN (%)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	40%	3.495,48	6.000,00	20.972.880,00
2.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	40%	3.495,48	6.500,00	22.720.620,00
3.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	20%	1.747,74	7.000,00	12.234.180,00
HASILAT TOPLAMI				55.927.680,00
Risksiz Getiri Oranı	8,5%			
Risk Primi	4,5%			
İndirgeme Oranı	14%			
HASILAT TOPLAMI (BUGÜNKÜ DEĞER)				44.137.765,50

HASILAT PAYLAŞIM ORANI (KAT KARŞILIĞI ORANI)	34,8%
--	-------

ARSA DEĞERİ	HASILAT - MALİYET	15.366.928,40
-------------	-------------------	---------------

ARSA BİRİM DEĞERİ	15.366.928,40 / 5.825,80	2.637,74
-------------------	--------------------------	----------

İmar koşullarına göre geliştirilen arsa projeksiyonu sonucunda “Konut” arsası birim değeri 1.907-TL/m² , “Ticaret” lejantlı arsalar için birim değer ~2.638,00-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Kat karşılığı oranının ise ~%30 ve ~%35 (Arsa sahibi payı) olabileceği sonucuna varılmıştır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması

Değerlemede Piyasa Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı olmak üzere 2 farklı method kullanılmış ve sonuc olarak birbirine yakın değerler elde edilmiştir. Gelir yaklaşımının belli kabul ve varsayımlar ışığında yapılmış olması ve gayrimenkul rayiç değerinin her dönemde kendi piyasası içerisinde daha tutarlı bir denge taşıyacağı kabulü ile değerlemede Piyasa Yaklaşımı ile bulunan değer alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Kullanılan Yaklaşım	Konut Parselleri Değeri (TL/m ²)	Ticaret Parselleri Değeri (TL/m ²)	Donatı Parselleri Değeri (TL/m ²)
Piyasa Yaklaşımı	2.000	2.500	650
Gelir Yaklaşımı	1.907	2.638	--
Nihai değer Takdiri	2.000	2.500	650

Böylece aşağıda belirtilen değerler hesaplanmıştır.

Ümraniye / Çakmak 15 Adet Arsa

ADA	PARSEL	LEJAND	YÜZÖLÇÜMÜ m2	BİRİM M2 PİYASA DEĞERİ	PİYASA DEĞERİ (TL)	SINPAŞ GYO HİSSE ORANI			SINPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m2)	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ (TL)
2424	1	KONUT ALANI	45.614,25	2.000,00	91.228.500,00	13	/	800	741,23	1.482.463,13
						1333	/	2.400	25.334,91	50.669.829,38
						41	/	38.400	48,70	97.405,43
						1	/	96	475,15	950.296,88
2425	1	KONUT ALANI	6.058,88	2.000,00	12.117.760,00	155	/	2.400	391,30	782.605,33
2425	2	TİCARET ALANI	4.646,53	2.500,00	11.616.325,00	353	/	600	2.733,71	6.834.271,21
2425	3	KONUT ALANI	14.694,99	2.000,00	29.389.980,00	794	/	2.400	4.861,59	9.723.185,05
						1	/	16	918,44	1.836.873,75
2426	1	KONUT ALANI	22.640,62	2.000,00	45.281.240,00	9	/	16	12.735,35	25.470.697,50
2427	1	KONUT ALANI	12.333,23	2.000,00	24.666.460,00	629	/	1.200	6.464,67	12.929.336,12
						1	/	200	61,67	123.332,30
2427	2	TEMEL EĞİTİM ALANI	4.432,23	650,00	2.880.949,50	1183	/	2.400	2.184,72	1.420.068,02
						13	/	400	144,05	93.630,86
						1	/	600	7,39	4.801,58
						1	/	300	14,77	9.603,17
						29	/	19.200	6,69	4.351,43
2428	1	KONUT ALANI	7.856,77	2.000,00	15.713.540,00	1288	/	2.400	4.216,47	8.432.933,13
2429	1	KONUT ALANI	27.500,29	2.000,00	55.000.580,00	1280	/	2.400	14.666,82	29.333.642,67
						1	/	400	68,75	137.501,45
						23	/	800	790,63	1.581.266,68
2430	2	TİCARET ALANI	1.179,27	2.500,00	2.948.175,00	971	/	2.400	477,11	1.192.782,47
2431	2	TEMEL EĞİTİM ALANI	14.888,45	650,00	9.677.492,50	71	/	2.400	440,45	286.292,49
						3	/	800	55,83	36.290,60
						37	/	96	5.738,26	3.729.866,90
						1	/	800	18,61	12.096,87
						11	/	1.200	136,48	88.710,35
						1	/	800	18,61	12.096,87
						11	/	12.800	12,79	8.316,60

Ümraniye / Çakmak 15 Adet Arsa

ADA	PARSEL	LEJAND	YÜZÖLÇÜMÜ m2	BİRİM M2 PİYASA DEĞERİ	PİYASA DEĞERİ (TL)	SİNPAŞ GYO HİSSE ORANI			SİNPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m2)	SİNPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ (TL)
2431	3	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	3.806,90	650,00	2.474.485,00	11	/	2.400	17,45	11.341,39
						1231	/	2.400	1.952,62	1.269.204,60
						13	/	1.200	41,24	26.806,92
						1	/	800	4,76	3.093,11
						1	/	100	38,07	24.744,85
						1	/	800	4,76	3.093,11
						3	/	1.280	8,92	5.799,57
2431	4	YÖNETİM TESİS ALANI	1.982,96	650,00	1.288.924,00	11	/	2.400	9,09	5.907,57
						1247	/	2.400	1.030,31	669.703,43
						1	/	600	3,30	2.148,21
						1	/	800	2,48	1.611,16
						17	/	2.400	14,05	9.129,88
						1	/	800	2,48	1.611,16
						77	/	19.200	7,95	5.169,12
2431	5	SAĞLIK TESİS ALANI	2.820,83	650,00	1.833.539,50	11	/	2.400	12,93	8.403,72
						13	/	480	76,40	49.658,36
						1195	/	2.400	1.404,54	912.949,88
						1	/	600	4,70	3.055,90
						1	/	100	28,21	18.335,40
						1	/	800	3,53	2.291,92
						7	/	6.400	3,09	2.005,43
2431	6	TEKNİK ALTYAPI ALANI	718,16	650,00	466.804,00	1163	/	2.400	348,01	226.205,44
						11	/	2.400	3,29	2.139,52
						7	/	240	20,95	13.615,12
						3	/	800	2,69	1.750,52
						1	/	800	0,90	583,51
						11	/	800	9,87	6.418,56
						1	/	800	0,90	583,51
						7	/	6.400	0,79	510,57
TOPLAM			171.174,36		306.584.754,50				88.823,42	160.572.419,57

5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede; İmar uygulaması parsel maliklerince dava edilmiş ve bu dava İstanbul 2. idare mahkemesinin 24/01/2007 tarih ve E.2004/965, K.2007/34 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Bu karar temyiz edilmiş ve Danıştay 6. dairesinin 03/03/2009 tarih ve 2007/5674E. 2009/2029 K. Sayılı kararı ile İstanbul 2. idare mahkemesinin 24/01/2007 tarih ve E.2004/965, K.2007/34 sayılı kararının bozulmasına karar verilmiştir. Bu bozma kararı üzerine dava dosyası İstanbul 2. idare mahkemesince 27/10/2010 tarihinde tekrar görüşülerek 27/10/2010 tarih ve E.2010/2215, K.2010/1905 sayılı karar ile Danıştay 6. dairesinin bozma kararına uyulmasına ve Ümraniye Belediye Başkanlığınca yapılan imar uygulamasının iptaline karar verilmiştir. Bu karar Danıştay 6. dairesinin 19/09/2012 tarih ve 2011/557 E. 2012/4355 K. Sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile Yeni 18.Madde Uygulamasının Ümraniye İlçesi Belediye Encümenince 05.02.2013 tarihinde onaylandığı ve devam eden süreçte son olarak Kadastro Müdürlüğüne gönderildiği bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihi itibari ile Yeni 18.Madde Uygulamasının Onay Süreci devam etmektedir.

5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile ilgili Görüş

Taşınmazlar halihazırda ortaklık portföyündedir. Değerleme tarihi itibari ile gayrimenkullerin üzerinde bir çok kayda Tapu Kaydına rastlanılmış olup, bu kayıtların kaldırılması önerilmekle birlikte, gayrimenkullerin portföyde bulunmaya devam etmesinde bir sakınca görülmemiştir.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullerle ilgili elde edilen veriler ve bunların analizi sonucu değerleme tarihi itibari ile aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. Nihai değer takdiri

Sinpaş GYO Hissesine düşen **Toplam 88.823,42 m²** lik alanın değerleme tarihi itibariyle değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ADA	PARSEL	SINPAŞ GYO HİSSESİ KDV HARIÇ PİYASA DEĞERİ (TL)	SINPAŞ GYO HİSSESİ KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ (TL)
2424	1	53.199.994,80	62.775.993,87
2425	1	782.605,33	923.474,29
2425	2	6.834.271,21	8.064.440,03
2425	3	11.560.058,80	13.640.869,38
2426	1	25.470.697,50	30.055.423,05
2427	1	13.052.668,42	15.402.148,73
2427	2	1.532.455,06	1.808.296,98
2428	1	8.432.933,13	9.950.861,10
2429	1	31.052.410,79	36.641.844,73
2430	2	1.192.782,47	1.407.483,31
2431	2	4.173.670,66	4.924.931,38
2431	3	1.344.083,55	1.586.018,58
2431	4	695.280,51	820.431,01
2431	5	996.700,61	1.176.106,72
2431	6	251.806,72	297.131,93
TOPLAM		160.572.419,57	189.475.455,09

Raporu Hazırlayan Burcu Saraç SPK LİSANS NO: 402241 	M.Sedat Özkan Harita Mühendisi SPK LİSANS NO:401178 	Mustafa Hacısalıhoğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK LİSANS NO:400274 
--	--	--

Bu rapor, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin talebi üzerine düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.
Bilgilerinize sunulur.

7. EKLER

- İmar durum yazısı (1 sayfa)
- İmar planı örneği (1 sayfa)
- İmar plan notları (2 sayfa)
- Gayrimenkullerin fotoğraflar
- Tapu kayıtları
- Spk tescil belgesi
- Spk lisans belgesi örnekleri