

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

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 801 ADA 21 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
SİNPAŞ GYO SİNPAŞ İSTANBUL SARAYLARI  
PROJESİ  
(610 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	02.12.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.12.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	26.12.2014
<b>RAPOR NO</b>	SNP- 1312006 -REV2
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ (610 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ATAKENT MAHALLESİ, İSTANBUL CADDESİ İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ KÜÇÜKÇEKMECE-İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b> <b>A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Bağımsız bölüm listesi ve tapu Kayıtları - (kopya)  
Mesken nitelikli bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin
- Ek 3** - listesi  
Dükkan nitelikli bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin
- Ek 4** - listesi
- Ek 5** - 1/1000 ölçekli İmar planı paftası (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Rezerv Yapı Alanından Çıkarıldığına Dair Alınan Yazı
- Ek 8** - İskan Belgeleri (Kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuşlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteştirilmiştir.
- \* 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 hiş kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 610 adet taşınmazın 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 610 adet taşınmazın ( 1/1 hisseli ), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2013 tarih ve SNP-1312006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 19.12.2014 tarih, 12233903-340.99-1113 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, 610 Adet taşınmazın 1/1(tam) hissesi için mevcut inşaat seviyesi ile raporun nihai değeri 289.697.000-TL'dir. (KDV hariç).

Sabriye ÖZCAN BAYYOZGAT raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SNP-0712008	SNP-1211006	
<b>Rapor Tarihi</b>	25.12.2007	27.12.2012	
<b>Rapor Konusu</b>	8 adet arsa	1244 adet bağımsız bölüm	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT A.Ali YERTUT	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	314.658.389	339.815.000	

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HALKALI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	MENEKŞE
Pafta No	:	F21C21A2A
Ada No	:	801
Parsel No	:	21
Alanı	:	124.201,00 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	7 BLOK BETONARME APARTMAN 1 ADET BETONARME DUBLEKS KONUT VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI/KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:	

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 19.12.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;  
Taşınmazlar üzerinde;

\* H krokisinde d= 5.670,62 m<sup>2</sup> ile gösterilen alanda 801 ada 22 parsel lehine 5.670,62 m<sup>2</sup> lik alanda geçit hakkı vardır. (18.03.2011 tarih/6295 yevmiye) ( Bu beyan parsel üzerinde belirtilen alandan geçit hakkı verildiğini ifade etmek için belirtilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

\* Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi (23.12.2011 tarih 29963 yevmiye) ( Bu beyan kurumun rutin uygulaması niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

\* Taşınmaz rezerv yapı alanında kalmaktadır. (İlgili evraklar Altınşehir AT1 dosyadadır.) 09.05.2013 tarih 3586 sayılı yazı.) ( Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) 14.05.2013 tarih 14912 yevmiye. ( Bu beyan taşınmazın bakanlıkça rezerv alanı ilan edilen bölgeler içine alındığını ifade etmektedir. Rezerv Yapı alanından çıkarılmasına dair yazılar Ek-8'de sunulmuş olup herhangi bir hükmü kalmadığı kanaati oluşmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2 , 3 , 4 , 5 , 6 , 10 , 11 , 12 , 13 , 15 , 16 , 17 , 18 , 19 , 20 , 21 , 22 , 23 , 24 , 25 , 33 , 34 nolu blokların kat mülkiyeti kurulmuştur.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

\* 19.10.2012 Tarih ve 24413 Yevmiye ile ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulduğu görülmüştür. 02/07/2013 tarih ve 20636 yevmiye ile 11 blok için toplam 207 adet bağımsız ve 15/11/2013 tarih ve 33772 yevmiye ile 11 blok için 96 bağımsız bölüm kat mülkiyetine çevrilmiş olduğu gözlemlenmiştir. Toplam 22 Blok ve 303 adet bağımsız bölüm kat mülkiyetine geçmiştir.

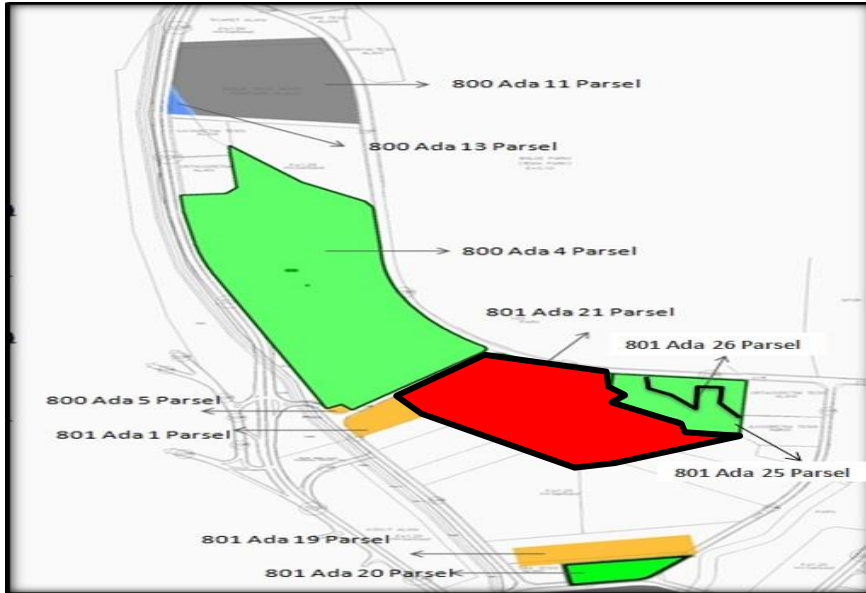


## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu 801 ada 21 parsel 1/5000 ölçekli 20.01.2008 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Alanına İlişkin Nazım İmar Planı, Uygulama planının ise 1/1000 ölçekli 07.11.2010 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı olduğu öğrenilmiştir; Değerleme konusu parsel mevcut planında E=1;25 H=Serbest Ayrık nizam yapılaşma koşulunda konut alanında kalmaktadır.

İlgi yazı ile söz konusu parseli de içine alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. maddesinin (c) fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği bildirilmiş iken ilgi (c) yazı ile Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 Sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve / veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulamasından ilişkin her tür iş ve mer'i mevzuat çerçevesinde devam edilmesi bildirildiğinden mer'i plan şartlarında uygulamaya devam edilmesi bildirilmiş daha sonra ilgi (d) sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü yazısı ve ekindeki planla parsellerin bulunduğu alanlar "Rezerv Yapı Alanı'ndan çıkartılmış ve uygulama meri plan şartlarında devam etmektedir.(Rezerv Yapı alanından çıkarılmasına dair yazılar Ek-8'de sunulmuştur)



### 2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazlara ait plan notları ekte sunulmuştur. Son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişikliklere bakıldığında plan notları dışında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür. Yapılan değişiklikler ekte yer alan Plan notları içerisinde yer almaktadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlara ait 22.04.2010 onay tarihli, 4758 sayılı kat irtifakına esas Mimari Projesi tapu dairesinde onaylanmıştır. Parsel bünyesinde yer alan bloklara ait farklı tarihlerde yapı ruhsatları, tadilat ruhsatları alınmıştır. Aşağıda yer alan tabloda bu bilgiler detaylı olarak sunulmaktadır. Aşağıdaki blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup tablo halinde belirtilmiştir. Bu bloklar dışındaki bloklar için mevcut durum itibari ile mer"i mevzuat gereği alınması gerekli tüm izinler alınmış olup bu izinler kapsamında inşa faaliyetleri devam etmektedir.

(Aşağıdaki tabloda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldıkları blokların ruhsat bilgileri belirtilmiştir.)

PROJEDEKİ RUMUZU	RUHSAT-BELGESİNDEKİ BLOK ADI	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT SAYISI	TADİLAT RUHSAT TARİHİ	TADİLİ RUHSAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> )
ÇIRAĞAN KAFE	BLOK 1 ÇIRAĞAN KAFE	27.08.2010	525	22.08.2011	656	1	73,10
ÇIRAĞAN KÖŞKÜ	BLOK 2 ÇIRAĞAN YALISI	27.08.2010	526	22.08.2011	657	1	377,85
ŞEHZADE SARAYLARI	BLOK 3 İKİLİ YALI	27.08.2010	527	23.08.2011	658	6	1.431,26
DOLMABAĞÇE KÖŞKÜ	BLOK 4A DOLMABAĞÇE APARTMANI	27.08.2010	528	29.03.2012	172	3	913,40
DOLMABAĞÇE KÖŞKÜ	BLOK 4B DOLMABAĞÇE APARTMANI	27.08.2010	529	29.03.2012	171	6	1.443,70
SULTAN SARAYLARI	BLOK 5 SAHİL SARAY-A	27.08.2010	525	29.03.2012	170	8	1.967,05
SULTAN SARAYLARI	BLOK 6 SAHİL SARAY-A	27.08.2010	531	29.03.2012	169	8	1.967,05
KULE RESTORAN	BLOK 7 KIZKULESİ	27.08.2010	532	29.03.2012	168	1	365,61
ARASTA ÇARŞI	BLOK 8 ARASTA	27.08.2010	533	29.03.2012	167	4	135,46
SALACAK RESTORANI	BLOK 9 SALACAK BİNASI	27.08.2010	534	29.03.2012	173	1	142,57
ŞEHZADE SARAYLARI	BLOK 10 İKİLİ YALI	27.08.2010	535	29.03.2012	166	6	1.431,26
SULTAN SARAYLARI	BLOK 11 SAHİL SARAY-A	27.08.2010	536	29.03.2012	175	8	1.967,05
SULTAN SARAYLARI	BLOK 12 SAHİL SARAY-A	27.08.2010	537	29.03.2012	174	8	1.967,05
ŞEHZADE SARAYLARI	BLOK 13 İKİLİ YALI	27.08.2010	538	29.03.2012	192	6	1.431,24
KUZGUNCUK KAFE	BLOK 14 KUZGUNCUK	27.08.2010	539	29.03.2012	193	1	73,10
KUZGUNCUK YALISI	BLOK 15 BOĞAZIÇI YALISI	27.08.2010	540	29.03.2012	190	1	379,28
KUZGUNCUK YALISI	BLOK 16 BOĞAZIÇI YALISI	27.08.2010	541	29.03.2012	189	1	379,28
KUZGUNCUK YALISI	BLOK 17 BOĞAZIÇI YALISI	27.08.2010	542	29.03.2012	188	1	379,28

KORU SARAYLARI	BLOK 18 KORU SARAY	27.08.2010	543	29.03.2012	187	12	2.530,68
SULTAN SARAYLARI	BLOK 19 SAHİL SARAY	27.08.2010	544	29.03.2012	186	8	1.967,05
SULTAN SARAYLARI	BLOK 20 SAHİL SARAY	27.08.2010	545	29.03.2012	185	8	1.967,05
KORU SARAYLARI	BLOK 21 KORU SARAY	27.08.2010	546	29.03.2012	184	12	2.530,68
KORU SARAYLARI	BLOK 22 KORU SARAY A	27.08.2010	547	29.03.2012	183	12	2.530,70
KORU SARAYLARI	BLOK 23-A KORU SARAY B	27.08.2010	548	29.03.2012	178	12	2.530,70
KORU SARAYLARI	BLOK 24 KORU SARAY B	27.08.2010	549	29.03.2012	177	12	2.530,70
KORU SARAYLARI	BLOK 25 KORU SARAY A	27.08.2010	550	29.03.2012	176	12	2.530,70
HİSAR KULELERİ 1	BLOK 26	06.04.2011	258	21.06.2012	423	118	13.993,90
HİSAR KULELERİ 2	BLOK 27-A	06.04.2011	254	21.06.2012	426	92	16.432,88
HİSAR KULELERİ 2	BLOK 27-B	06.04.2011	256	21.06.2012	425	92	16.432,88
HİSAR KULELERİ 1	BLOK 28	06.04.2011	257	21.06.2012	424	118	13.302,42
HÜNKAR KONAKLARI	BLOK 29-A GÜNEY BLOK	27.08.2010	551	29.03.2012	179	41	8.109,39
HÜNKAR KONAKLARI	BLOK 29-B GÜNEY BLOK	27.08.2010	552	29.03.2012	180	38	7.626,34
HÜNKAR KONAKLARI	BLOK 30-A GÜNEY BLOK	27.08.2010	553	29.03.2012	181	41	8.109,39
HÜNKAR KONAKLARI	BLOK 30-B GÜNEY BLOK	27.08.2010	554	29.03.2012	182	38	7.626,34
HÜNKAR KONAKLARI	BLOK 31-A GÜNEY BLOK	27.08.2010	555	22.08.2011	659	41	8.109,21
HÜNKAR KONAKLARI	BLOK 31-B GÜNEY BLOK	27.08.2010	558	22.08.2011	660	38	7.626,34
ÇİRAĞAN REZİDANS	BLOK 32-A	31.05.2012	345	05.10.2012	686	95	9.919,32
ÇİRAĞAN REZİDANS	BLOK 32-B	31.05.2012	346	05.10.2012	687	38	7.970,71
ÇİRAĞAN REZİDANS	BLOK 32-C	31.05.2012	347	05.10.2012	688	27	6.536,53
ÇİRAĞAN REZİDANS	BLOK 32-D	31.05.2012	348	05.10.2012	689	1	1.347,14
ÇİRAĞAN REZİDANS	BLOK 32-E	31.05.2012	349	05.10.2012	690	1*	7.571,05
HANZADE KONAKLARI	BLOK 33-A KUZAY BLOK	06.04.2011	259	28.07.2011	609	38	6.035,05
HANZADE KONAKLARI	BLOK 33-B KUZAY BLOK	06.04.2011	260	28.07.2011	608	38	5.876,33
HANZADE KONAKLARI	BLOK 34-A KUZAY BLOK	06.04.2011	252	28.07.2011	607	38	6.035,05
HANZADE KONAKLARI	BLOK 34-B KUZAY BLOK	06.04.2011	253	28.07.2011	610	38	5.876,33
HİSAR KULELERİ 1	BLOK 35 KORU BLOK	06.04.2011	281	28.07.2011	611	115	12.655,87
OTOPARK	3. OTOPARK	26.04.2012	256	YOK	YOK	1*	14.436,52
OTOPARK	2-1. OTOPARK	26.04.2012	257	YOK	YOK	1*	2.066,87
OTOPARK	2-2. OTOPARK	26.04.2012	258	YOK	YOK	1*	5.400,36
OTOPARK	OTOPARK 1. ETAP 1. KISIM	13.10.2011	786	YOK	YOK	1*	10.157,99
OTOPARK	OTOPARK 1. ETAP 2 KISIM	13.10.2011	785	YOK	YOK	1*	3.976,86
<b>TOPLAM</b>						<b>1.244</b>	<b>249.173,92</b>

\* Bu Birimlerde tanımlı olan rakamlar bloklardaki ünite birimini ifade etmekte olup bağımsız bölüm niteliğinde değildir.

PROJEDEKİ RUMUZU	RUHSAT-BELGESİNDEKİ BLOK ADI	İSKAN TARİHİ	İSKAN SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM ALANI
ÇİRAĞAN KÖŞKÜ	BLOK 2 ÇİRAĞAN YALISI	15.03.2013	254	1	377.85
ŞEHZADE SARAYLARI	BLOK 3 İKİLİ YALI	15.03.2013	252	6	1,431.28
DOLMABAĞÇE KÖŞKÜ	BLOK 4A DOLMABAĞÇE APARTMANI	15.03.2013	490	3	913.40
DOLMABAĞÇE KÖŞKÜ	BLOK 4B DOLMABAĞÇE APARTMANI	15.03.2013	488	6	1,443.70
SULTAN SARAYLARI	BLOK 5 SAHİL SARAY-A	15.03.2013	491	8	1,967.05
SULTAN SARAYLARI	BLOK 6 SAHİL SARAY-A	15.03.2013	489	8	1,967.05
ŞEHZADE SARAYLARI	BLOK 10 İKİLİ YALI	15.03.2013	577	6	1,431.28
SULTAN SARAYLARI	BLOK 11 SAHİL SARAY-A	15.03.2013	573	8	1,967.05
SULTAN SARAYLARI	BLOK 12 SAHİL SARAY-A	15.03.2013	576	8	1,967.05
ŞEHZADE SARAYLARI	BLOK 13 İKİLİ YALI	15.03.2013	261	6	1,431.24
KUZGUNCUK YALISI	BLOK 15 BOĞAZIÇI YALISI	15.03.2013	258	1	379.28
KUZGUNCUK YALISI	BLOK 16 BOĞAZIÇI YALISI	15.03.2013	253	1	379.28
KUZGUNCUK YALISI	BLOK 17 BOĞAZIÇI YALISI	15.03.2013	265	1	379.28
KORU SARAYLARI	BLOK 18 KORU SARAY	15.03.2013	264	12	2,530.68
SULTAN SARAYLARI	BLOK 19 SAHİL SARAY	15.03.2013	255	8	1,967.05
SULTAN SARAYLARI	BLOK 20 SAHİL SARAY	15.03.2013	263	8	1,967.05
KORU SARAYLARI	BLOK 21 KORU SARAY	15.03.2013	262	12	2,530.68
KORU SARAYLARI	BLOK 22 KORU SARAY A	15.03.2013	578	12	2,530.70
KORU SARAYLARI	BLOK 23-A KORU SARAY B	15.03.2013	579	12	2,530.70
KORU SARAYLARI	BLOK 24 KORU SARAY B	15.03.2013	575	12	2,530.70
KORU SARAYLARI	BLOK 25 KORU SARAY A	15.03.2013	574	12	2,530.70
HÜNKAR KONAKLARI	BLOK 31-A GÜNEY BLOK	15.03.2013	453	41	8,109.21
HÜNKAR KONAKLARI	BLOK 31-B GÜNEY BLOK	15.03.2013	452	38	7,628.34
HANZADE KONAKLARI	BLOK 33-A KUZUY BLOK	15.03.2013	258	38	6,035.05
HANZADE KONAKLARI	BLOK 33-B KUZUY BLOK	15.03.2013	257	38	5,876.33
HANZADE KONAKLARI	BLOK 34-A KUZUY BLOK	15.03.2013	259	38	6,035.05
HANZADE KONAKLARI	BLOK 34-B KUZUY BLOK	15.03.2013	260	38	5,876.33

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. 22 adet blok için iskan belgeleri de alınmıştır. Diğer bloklar için değerlendirme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, mevcut inşaat seviyesi itibarı ile alınarak inşaaata devam edilmektedir. İnşaatın tamamlanmasının ardından, blokların yapı kullanma izin belgelerinin alınarak kat mülkiyetine geçilmesi ile yasal süreç tamamlanacaktır.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin yapı denetim ile ilgili işleri

**Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş.:** Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy -İstanbul tarafından yapılmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

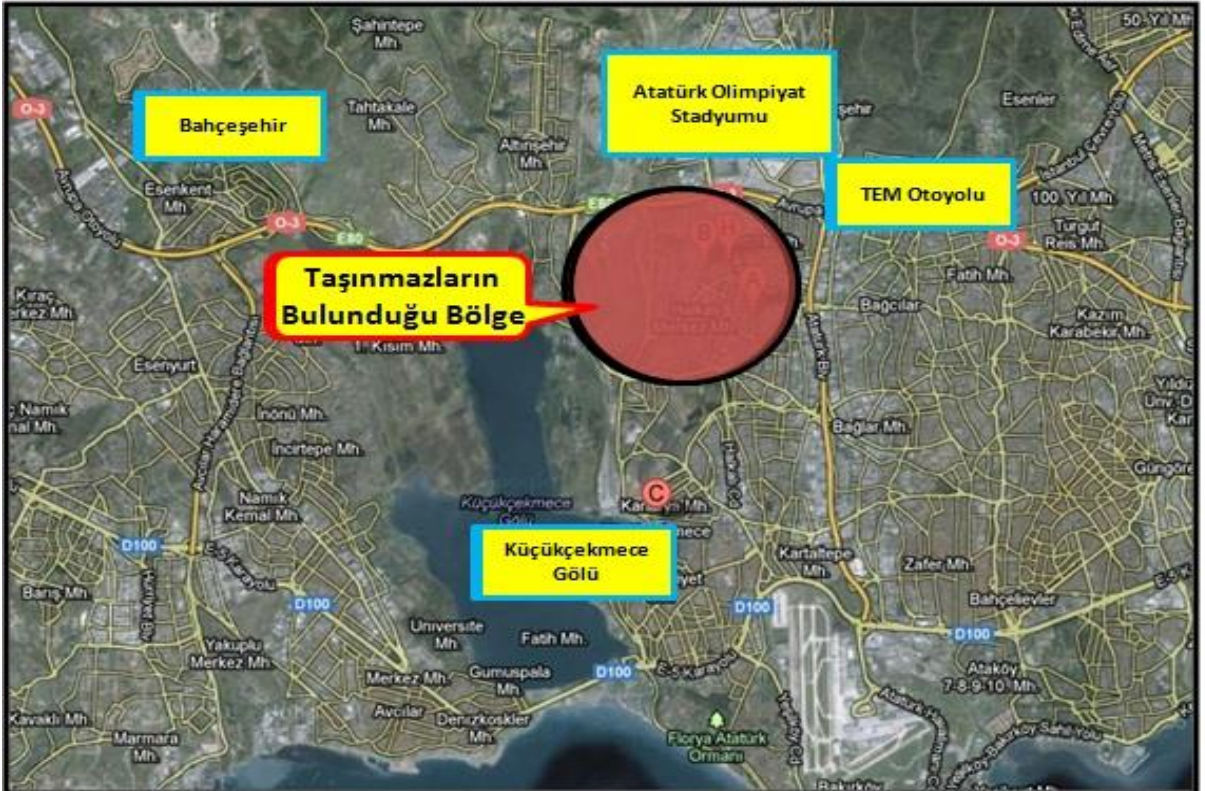
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi, İstanbul Caddesi üzerinde yer alan 124.201,00 m<sup>2</sup> alana sahip 801 ada 21 parselde inşa edilmekte olan Sinpaş İstanbul Sarayları projesi kapsamında yer alan 572 adet konut- 38 adet dükkan nitelikli, 610 adet bağımsız bölümdür.

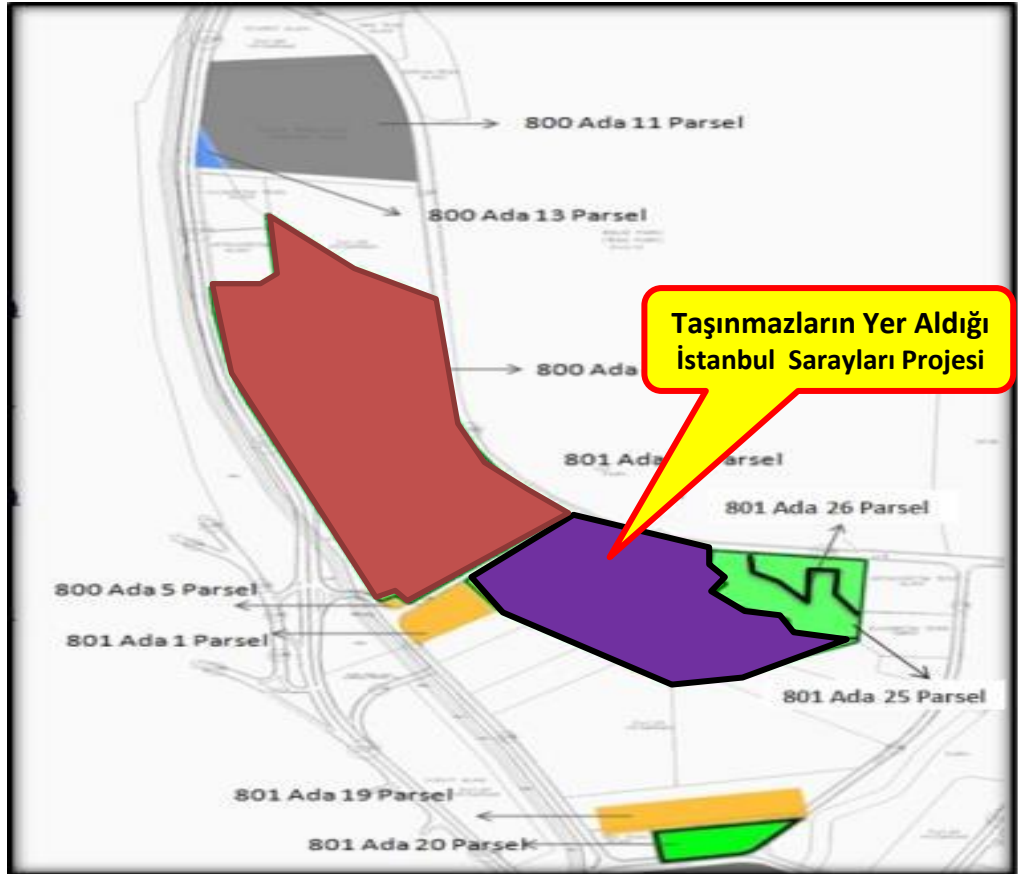
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş İstanbul Sarayları, Halkalı bölgesinin 2. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Turgut Özal Bulvarının kuzeybatısında konumlanmaktadır. Proje, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne gelmeden önce yer alan Bosphorus City projesinin güneyinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut siteleri Bosphorus City projesi, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema ve Toki Konutları yer almaktadır. Tüm projeler prestijli, sosyal donatı içerikli olarak planlanmaktadır; Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdadır; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayoluna ve Mahmutbey kavşağına yakın konumlanmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Halkalı Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Küçükçekmece Halkalı'da bulunan gayrimenkullerin, önemli lokasyonlara mesafesi ise Atatürk Havalimanına takribi 9 km., Taksim Meydanına takribi 25 km. dir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş GYO İstanbul Sarayları projesi toplamda 124.201,00 m<sup>2</sup> alan üzerinde 4 etap olarak inşa edilmektedir. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrilidir. Proje kapsamında Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Koru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkar Konakları, Hanzade Konakları, Hisar Kuleleri, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü, Çırağan Residence, Kıyı Cafe, Salacak Cafe, Kule Restaurant, Arasta Çarşısı, Sude Cafe olmak üzere çeşitlendirilmiştir. Site bünyesinde toplamda 35 adet blokda 1.244 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje kapsamında, orta bölümde yer alan İstanbul Boğaz'ının minyatürü çevresinde inşa edilmiş villalar ve bu villaların arkasında çok katlı bloklar şeklinde inşa edilmiş apartman blokları yer almaktadır. Proje içerisinde yalnızca proje bünyesine ve ayrıca bölgesel hizmet veren ticari birimler yer almaktadır. Proje orta üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Projenin yaklaşık bitmişlik oranı % 98 civarındadır.







**Proje kapsamında yer alan bloklar;**

- **1. Blok**, Çırağan Kafe ( Çırağan Kafe)
- **2. Blok**, Çırağan Köşkü ( Çırağan Yalısı)
- **3, 10, 13. Bloklar**, Şehzade Sarayları (İkili Yalı)\*;
- **4A ve 4B Bloklar**, Dolmabahçe Köşkü (Dolmabahçe Apartmanı)\*;
- **5, 6, 11, 12, 19, 20. Bloklar** Sultan Sarayları (Sahil Sarayları A, Sahil Sarayları B)\*;
- **7. Blok**, Kule Restorant (Kız Kulesi)
- **8. Blok** Arasta Çarşısı (Arasta)
- **9. Blok** Salacak Restaurant (Salacak Binası)
- **14. Blok**, Sude Kafe ( Kuzguncuk Binası)
- **15. 16, 17 .Bloklar** Kuzguncuk Yalısı (Boğaziçi Yalıları )\*;
- **18, 21, 22, 23 ,24, 25 .Bloklar** Kuru Sarayları (Kuru Sarayları A,Kuru Sarayları B )\*;
- **26, 28 .Bloklar** Hisar Kuleleri 1 (Sahil Kuleleri 1)\*;
- **27A, 27B .Bloklar** Hisar Kuleleri 2 (Sahil Kuleleri 2)\*;
- **29A, 29B, 30A, 30B, 31A, 31B Bloklar** Hünkar Konakları ( Güney Bloklar)\*;
- **32A, 32B, 32C, 32D, 32E Bloklar** Çırağan Residence (Çırağan Residence )\*;
- **33A, 33B, 34A, 34B, Bloklar** Hanzade Konakları ( Kuzey Bloklar)\*;
- **35. Blok** Hisar Kuleleri 1 (Kuru Kule)

olarak isimlendirilmişlerdir.

*\* Parantez içinde belirtilen isimler kat irtifak listesinde tanımlanmış olan blok isimleridir.*



### ÇIRAĞAN BİNASI (Çırağan Kafe)



Projenin ana giriş kapısından girildiğinde ilk sağ kolda yer alan bloktur. Bir bağımsız bölüm olarak planlanan ve zemin kattan oluşan ticari ünite. 65 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, yaklaşık 60 m<sup>2</sup> açık teras alanlı 8 m<sup>2</sup> su deposu alanı olmak üzere satışa ve kiralamaya esas alan olarak yaklaşık 133 m<sup>2</sup> alanlıdır.

### ÇIRAĞAN KÖŞKÜ (Çırağan Yalısı)



Konut kullanımına ayrılmıştır. Site girişine yakın konumdadır. Zemin + 1 normal kattan oluşan blok 5+1 özellikli, kendine ait yüzme havuzlu müstakil villa tipi olarak tasarlanmıştır. Satışa ve kiralamaya esas alan olarak yaklaşık 425 m<sup>2</sup> alanlıdır.

### ŞEHZADE SARAYLARI (İkili Yalı)\*;



Proje bünyesinde yer alan 3, 10 ve 13.Bloklar Şehzade Sarayları- İkili Yalı tipi bloklardır. Toplam 3 adet İkili Yalı tipi blok bulunmaktadır. Herbir blok da 6 şar adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir blok bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşmaktadır.

**DOLMABAĞE KÖŞKÜ (Dolmabağe Apartmanı)\*;**



Proje bünyesinde yer alan 4.Blok Dolmabağe Köşkü- Dolmabağe Apartmanı tipi bloktur. A ve B girişli olmak üzere 2 girişlidir. Toplam 1 adet Dolmabağe Apartmanı tipi blok bulunmaktadır.

A Giriş; bodrum + zemin + 2 normal katlı olup, 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Giriş; bodrum + zemin + 2 normal katlı olup, 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**SULTAN SARAYLARI (Sahil Sarayları A, Sahil Sarayları B)\*;**



Proje bünyesinde yer alan 5, 6, 11, 12, 19, 20. Bloklar Sultan Sarayları Sahil Sarayları tipi bloklardır. Herbir blok da 8 er adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir blok bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşmaktadır.

### **KULE RESTORANT (Kız Kulesi)**



Proje bünyesinde yer alan 7. Blok Kule restorandır. Proje bünyesindeki ticari ünitelerden birisidir. Projenin ana giriş kapısından girildiğinde inşa edilecek yapay boğaz üzerinde olan ve boğazın son noktasında yer alması planlanan yapıdır. Bir bağımsız bölüm olarak planlanan ve bodrum- zemin -teras ve seyir teras katlarından oluşan ticari ünite. Bodrum katı yaklaşık 149 m<sup>2</sup> kapalı alan, zemin katı yaklaşık 113 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ve yaklaşık 25 m<sup>2</sup> teras alanı, teras katı yaklaşık 24 m<sup>2</sup> kapalı alan 101 m<sup>2</sup> teras alanı, seyir teras katı yaklaşık 35 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olmak üzere satışa ve kiralamaya esas alan olarak yaklaşık 467 m<sup>2</sup> alanlıdır.

### **ARASTA ÇARŞI (Arasta)**

Proje bünyesinde yer alan 8. Blok Arasta Çarşı bloğudur. Proje bünyesindeki ticari ünitelerden birisidir . Blok zemin kattan oluşmak olup 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Toplamda 129,5 m<sup>2</sup> kapalı alan ve yaklaşık 83 m<sup>2</sup> teras alanı olmak üzere satışa ve kiralamaya esas alan olarak yaklaşık 212,5 m<sup>2</sup> alanlıdır.

### **SALACAK RESTORANT (Salacak Binası)**

Proje bünyesinde yer alan 9. Blok Salacak Restorant bloğudur. Proje bünyesindeki ticari ünitelerden birisidir. Bir bağımsız bölüm olarak planlanan ve zemin kattan oluşan ticari ünite. Yaklaşık 131 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, yaklaşık 63 m<sup>2</sup> açık teras alanlı 11 m<sup>2</sup> su deposu alanı olmak üzere satışa ve kiralamaya esas alan olarak yaklaşık 205 m<sup>2</sup> alanlıdır.

### SUDE KAFE ( Kuzguncuk Binası)



Proje bünyesinde yer alan 14. Blok Sude Kafe bloğudur. Proje bünyesindeki ticari ünitelerden birisidir. Bir bağımsız bölüm olarak planlanan ve zemin kattan oluşan ticari ünite. Yaklaşık 65 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, yaklaşık 81 m<sup>2</sup> açık teras alanlı 8 m<sup>2</sup> su deposu alanı olmak üzere satışa ve kiralamaya esas alan olarak yaklaşık 154 m<sup>2</sup> alanlıdır.

### KUZGUNCUK YALISI (Boğaziçi Yalıları)



Proje bünyesinde yer alan 15. 16, 17 . Bloklar Kuzguncuk Yalısı - Boğaziçi Yalıları tipi bloklardır. Toplam 3 adet Kuzguncuk Yalısı bulunmaktadır. Herbir blok da 1 er adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir blok zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır.

### **KORU SARAYLARI (Koru Sarayları A,Koru Sarayları B )**



Proje bünyesinde yer alan 18, 21, 22, 23 ,24, 25 .Bloklar Koru Sarayları tipi bloklardır. Toplam 6 adet Koru Sarayı tipi blok bulunmaktadır. Herbir blok da 12 şer adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir blok bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşmaktadır.

### **HİSAR KULELERİ 1 (Sahil Kuleleri 1)**



Proje bünyesinde yer alan 26, 28 .Bloklar Hisar Kulerleri 1 tipi bloklardır. Toplam 2 adet Hisar Kulerleri 1 tipi blok bulunmaktadır. Herbir blok da 118 şer adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir blok 2 bodrum + zemin + 23 normal kattan oluşmaktadır. Her bir blokta 3 er adet ticari birim bulunmaktadır.

## HİSAR KULELERİ 2 (Sahil Kuleleri 2)



Proje bünyesinde yer alan 27 .Blok Hisar Kulerleri 2 tipi bloktur. 27A ve 27B olmak üzere iki girişli oluo ikiz kule şeklindedir. Herbir blok da 92 şer adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir giriş 2 bodrum + zemin + 23 normal kattan oluşmaktadır.

## HÜNKAR KONAKLARI (Güney Bloklar)



Proje bünyesinde yer alan 29, 30, 31 Bloklar Hünkar Konakları Güney Bloklar tipi bloklardır. Toplam 3 adet Güney Bloklar tipi blok bulunmaktadır. Her bir blok A ve B olmak üzere iki girişlidir.

29A- 30A- 31A bloklar simetrik olup herbir blok da 41 adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir blok 2 bodrum + zemin + 14 normal kattan oluşmaktadır.

29B- 30B- 31B bloklar simetrik olup herbir blok da 38 adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir blok 2 bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır.



## ÇIRAĞAN RESİDENCE



Proje bünyesinde yer alan 32 .Blok Çırağan Residence bloğudur. 32A- 32B- 32C-32D-32E olmak üzere beş girişlidir.

32A Blok 3 bodrum + zemin + 16 normal katlı olup, 5 adet ticari birim 90 adet konut birimi olmak üzere toplam 95 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

32B Blok 3 bodrum + zemin + 9 normal katlı olup, 13 adet ticari birim 25 adet konut birimi olmak üzere toplam 38 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

32C Blok 3 bodrum + zemin + 7 normal katlı olup, 5 adet ticari birim 22 adet konut birimi olmak üzere toplam 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

32D Blok 2 bodrum katlı olup, 1 adet ticari birim olmak üzere toplam 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

32E Blok 3 bodrum katta oluşmakta olup herhangi bir bağımsız bölüm bulunmamakta, projenin ortak alanı niteliğindedir.

## HANZADE KONAKLARI (Kuzey Bloklar)



Proje bünyesinde yer alan 33, 34 Bloklar Hanzade Konakları Kuzey Bloklar tipi bloklardır. Toplam 2 adet Kuzey Bloklar tipi blok bulunmaktadır. Her bir blok A ve B olmak üzere iki girişlidir.

33A- 34A bloklar simetrik olup her bir blok da 38 adet bağımsız bölüm yer almakta olup her bir blok bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır.

33B- 34B bloklar simetrik olup her bir blok da 38 adet bağımsız bölüm yer almakta olup her bir blok bodrum + zemin + 13 normal kattan oluşmaktadır.

## HİSAR KULELERİ 1 (Koru Kule)



Proje bünyesinde yer alan 35 .Blok Hisar Kulerleri 1 tipi Koru Kule olarak adlandırılmış bloktur. Toplam 1 adet Koru Kule tipi blok bulunmaktadır. Koru Kule de 115 adet bağımsız bölüm yer almakta olup blok 2 bodrum + zemin + 23 normal kattan oluşmaktadır.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: III B-IV A-- VA
Kullanım Amacı	: KONUT-TİCARET
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: Kalorifer
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Asansör	: MEVCUT
Dış Cephe	: BOYA
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: GÖLET-SİTE İÇİ
Cephesi	: DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bağımsız bölümler dekorasyonlu, dekorasyonsuz, olarak iki farklı şekilde teslim edilmektedir. Dekorasyonsuz dairelerin teslim koşulları ise şu şekilde tanımlanmış olup ; iç-dış tüm kapı ve pencere sistemleri tamamlanmış, elektrik, doğalgaz altyapıları hazır, duvarların ince sıvaları yapılmış şekilde teslim edilecektir. Projede inşaat devam etmekte olup 1. ve 2. Etaplar % 100, 3. Etap % 98 ve 4. Etap (son etap) % 93.5 bitmişlik oranlarına sahiptir.

#### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

##### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

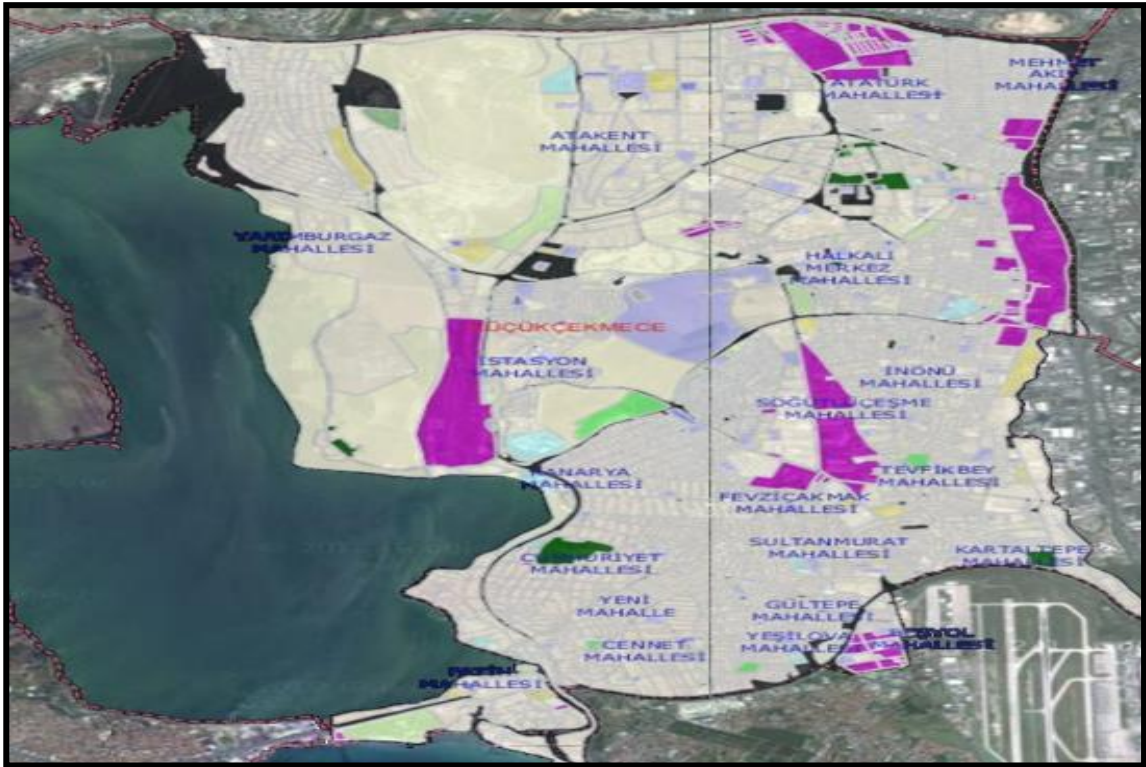
Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### 4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

İstanbul İli'nin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli resmi gazetede yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir. İlçe'nin yüzölçümü Kadastrodan alınan kayıtlara göre 36.5 Km<sup>2</sup> .dir. Sahil uzunluğu 1.7 Km. dir. İl merkezine uzaklığı ise 23 Km.dir. Sınır komşuları güneyde Bakırköy, Marmara denizi, güneybatıda Avcılar, batıda Büyükçekmece ve Çatalca, kuzeyinde Başakşehir ve kuzeydoğuda Gaziosmanpaşa, doğuda Bahçelievler, Bağcılar İlçesidir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri Tabanına göre 350.389 erkek, 345.599 kişi kadın olmak üzere İlçe Nüfusu 695.988 kişidir.



İlçede faaliyet gösteren 10.000 civarında iş yeri mevcuttur. Bunlardan yaklaşık olarak 200 kadarı orta ve büyük işletmelerdir. Önemli bir kısmı 1.sınıf olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca işlem görmektedir. Tem Otoyolun Küçükçekmece'den geçmesi İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım olanaklarını artırmış, ulaşım süresinin kısalması sonucu ilçe ekonomik faaliyetler açısından önem kazanmaya başlamıştır.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir.

#### 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 özellikli 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 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 yansdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla 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, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile 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 müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Tem Otoyoluna,Halkalı merkeze yakın konumdadır.
- \* Tercih edilen prestijli, korunaklı lüks bir site içindedirler.
- \* Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı bir projedir.
- \* Bazı blokların kat mükliyeti kurulmuştur.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Bölgede kentsel dönüşüm tam anlamıyla sağlanamamıştır.
- \* Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- \* Bölgede satılık konut ve dükkan arzı fazladır.

## 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 değerleme çalışmasında; Sinpaş GYO Lagün İstanbul bünyesindeki 610 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### **Dumankaya Konsept**

Dumankaya Konsept projesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. İnşaat henüz başlamamıştır.



1+1	62	215.000	3.468
1+1	62	250.000	4.032
2+1	104	333.000	3.202
2+1	124	388.000	3.129
3+1	155	484.000	3.123
3+1	167	532.000	3.186
Ortalama			3.267

#### **Soyak Evostar**

Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. Stüdyo Tipi, 1+1, 2+1, 3+1, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



Stüdyo	36	130.000	3.611
1+1	48	169.000	3.521
1+1	57	200.000	3.509
2+1	73	239.000	3.274
2+1 bahçe dubleks	97	329.000	3.392
3+1	126	369.500	2.933
Ortalama			3.287

### **Soyak Park Aparts**

Soyak İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin en büyük konut projelerinden biridir. Stüdyo Tipi, 1+1, 2+1, 3+1, çatı dubleks, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



Stüdyo	32	105.000	3.281
1+1	47	150.000	3.191
1+1	54	200.000	3.704
2+1	72	250.000	3.472
2+1	84	265.000	3.155
3+1	128	387.500	3.027
3+1 bahçe dubleks	130	450.000	3.462
Ortalama			3.304

### **İstanbul Lounge**

Eroğlu İnşaat tarafından Halkalı 2. Etap bölgesinde inşa edilmekte olan proje bölgenin prestijli konut projelerinden biridir. 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 çatı dubleks, bahçe dubleks tipi daire tipleri bulunmaktadır.



1+1	72	250.000	3.472
3+1	143	450.000	3.147
3+1	156	490.000	3.141
3+1	170	500.000	2.941
4+1	190	750.000	3.947
Ortalama			3.338

**\* KENTSEL GAYRİMENKUL**

Tel 0212 678 33 70

Değerleme konusu projenin bitişğinde yer alan Bosphorus City projesinde yer alan ikinci el gayrimenkullere bakan firmadan alınan bilgilere göre;

\* Bosphorus City projesinde Erguvan Evlerinde 1 .katta konumlu 3+1, 122 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 425.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	122 .-M <sup>2</sup>	425.000 .-TL	3.484 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

\* Bosphorus City projesinde Yalı Apartmanlarında ara katta konumlu 4+1, 254 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 1.410.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	254 .-M <sup>2</sup>	1.410.000 .-TL	5.551 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

\* Bosphorus City projesinde Yeditepe Residencede 5.katta konumlu 1+1, 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 310.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	310.000 .-TL	3.444 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**Dükkan Emsalleri****\* TURYAP İKİTELLİ**

Tel 212 4883390

Soyak Olimpia Çarşı'da 400 m<sup>2</sup> giriş kat dükkan için 1.350.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. Aynı dükkan için 6000.-TL kira bedeli istendiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	1.350.000 .-TL	3.375 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**\* DOLUNAY EMLAK**

Tel 0212 472 66 60

Atakent'te 24m<sup>2</sup> zemin + 20 m<sup>2</sup> bodrum toplamda 44 m<sup>2</sup> dükkan için 212.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	44 .-M <sup>2</sup>	212.000 .-TL	4.818 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**\* ESKİDJİ HALKALI**

Tel 212 4952026

Soyak Olimpia Çarşı'da 344 m<sup>2</sup> giriş kat dükkan için 1.600.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	344 .-M <sup>2</sup>	1.600.000 .-TL	4.651 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

**\* DUMANKAYA MİKS SATIŞ OFİSİ**

Tel 212 4952026

Dumankaya Miks projesinde 212 m<sup>2</sup> çok iyi konumda dükkan için 3.600.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	212 .-M <sup>2</sup>	3.600.000 .-TL	16.981 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

**\* SAHİBİNDEN**

Tel 0 533 2080885

\* Bosphorus Projesi içerisinde zemin katta konumlu 18 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2400.-TL /ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	18 .-M <sup>2</sup>	2.400 .-TL	133 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	-------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 2.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 4.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.630 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde ticari gayrimenkul değerlerinde geçmiş yıllara nazaran düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun nedeni son bir yıl içerisinde aynı bölgede çok sayıda ticaret ünitesi içeren konut projelerinin hızlı bir şekilde pazara girmiş olmasıdır. Taşınmaza yakın konumda Sinpaş Bosphorus City, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema projelerinde de ticari ünitelerin yoğunluğu göze çarpmış olup bu ünitelerin satışlarına başlanmıştır. Bu bağlamda projede konumlu olan ticaret birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 3.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 8.500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu proje bünyesindeki çoğu ticari ünitenin dışarıya kapalı olup yalnızca proje bünyesine hizmet etmesi nedeni ile genel ortalama birim değeri, çevredeki projelere göre nispeten daha düşüktür. Proje kapsamında ortalama ticari birim m<sup>2</sup> değeri olarak 4.434 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak her biri için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut ve dükkan birim m<sup>2</sup> hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m<sup>2</sup> lik birimler alınmıştır.

**Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.**

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( KONUT)**

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Soyak Evostar	Kentsel Gay.	İstanbul Lounge
SATIŞ FİYATI		329.000	1.410.000	750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	97	254	190
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.392	5.551	3.947
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -7%	ORTA İYİ -6%	ORTA İYİ -6%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-6%	-6%	-6%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-13%	-12%	-22%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.630</b>	<b>2.944</b>	<b>4.874</b>	<b>3.071</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Turyap	Dolunay Emlak	Eskidji Halkalı
SATIŞ FİYATI		1.350.000	212.000	1.600.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	400	44	344
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.375	4.818	4.651
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	7%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		7%	-12%	17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.434	3.611	4.240	5.451

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olmaları ve kat irtifakı kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / Kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada doğrudan kapitalizasyon yöntemi, ünitelerin inşaatlarının henüz tamamlanmamış olması nedeni ile yapılamamıştır. Ticari ünitelerde bölgedeki satılık ve kiralık dükkânların araştırılması ile direkt gelir analizi yapılmıştır. Ticari ünitelerin bitmiş durumlarının değerleri takdir edilmiş buradan hareketle bitmiş durumlarının aylık kira öngörüsü yapılmıştır.

### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bu çalışmada doğrudan kapitalizasyon yöntemi, bazı blokların inşaatlarının henüz tamamlanmamış olması nedeni ile yapılamamıştır.

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;

- **610 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut İnşa Seviyesine Göre;**

Konut Ünitelerinin Toplam Değeri: 267.926.762.-TL

Ticari Ünitelerin Toplam Değeri: 21.769.720.-TL

Projenin Toplam Değeri: 289.696.482.-TL= ~ **289.697. 000 TL** olarak hesaplanmıştır.

- **610 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması durumunda;**

Konut Ünitelerinin Toplam Değeri: 273.394.656.-TL

Ticari Ünitelerin Toplam Değeri: 22.214.000 TL

Projenin Toplam Değeri: 295.608.656 = ~**295.609.000 TL** olarak hesaplanmıştır.



### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ektedeki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için %1, 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

\* *Bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerleri hesaplanırken blokların mevcut inşaat seviyesi, ortak alanların, otoparkların, peyzajın ve sosyal donatılarında inşaat seviyeleri göz önünde bulundurularak, proje tamamı için ortalama %98 esas alınarak mevcut durum değeri hesaplanmıştır.*

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU</b>		
	<b>610 Adet Taşınmazın Değeri</b>	<b>610 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri</b>
<b>TOPLAM (-.TL)</b>	<b>295.608.656,10</b>	<b>295.609.000,00</b>
<b>TOPLAM (-.USD)</b>	<b>146.340.918,86</b>	<b>146.341.000,00</b>

<b>PROJENİN MEVCUT (%98) İNŞA SEVİYESİNE GÖRE TOPLAM DEĞER TABLOSU</b>		
	<b>610 Adet Taşınmazın Değeri</b>	<b>610 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri</b>
<b>TOPLAM (-.TL)</b>	<b>289.696.482,98</b>	<b>289.697.000,00</b>
<b>TOPLAM (-.USD)</b>	<b>143.414.100,48</b>	<b>143.415.000,00</b>

### 6.5.3 - 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.

### 6.5.4 - 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.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin inşaatlarının devam etmesi, ünitelerin henüz kiralanabilecek nitelikte olmamaları nedeni ile kira değeri analizi yapılmamıştır. Yalnızca ticari ünitelerde tamamlanması durumlarındaki değerleri dikkate alınarak ortalama aylık kira gelirleri görüş olarak belirtilmiştir.

### 6.5.6 - 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;** parsel üzerindeki yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve mimari proje bulunması ve mevzuat uyarınca inşaat işlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeleri, konumları, proje içerisindeki lokasyonları, mimari özellikleri, inşai kaliteleri, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amaçları, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.  
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 610 adet taşınmazdan oluşan projenin mevcut inşaa seviyesine göre

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**289.697.000** .-TL

**(İki Yüz Seksen Dokuz Milyon Altı Yüz Doksan Yedi Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**296.294.300** .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT İNŞAA SEVİYESİNE GÖRE 610 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) 18
<b>289.697.000</b>	<b>143.414.356</b>	<b>103.095.018</b>	<b>296.294.300</b>

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

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