

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ

İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKMECE  
HALKALI MAHALLESİ / 801 ADA 21 PARSEL

29.12.2011  
2011/103



GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**İÇİNDEKİLER**

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
RAPORUN KAPSAMI	3
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER</b>	<b>4</b>
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	4
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	9
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	10
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	10
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	11
<b>4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ</b>	<b>11</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	13
4.3. GAYRİMENKULÜN İNŞAAT VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>22</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	22
5.2. EKONOMİK VERİLER	22
5.3. BÖLGE VERİLERİ	25
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>27</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	27
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	28
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>29</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	29
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	30
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>41</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	41
<b>9. SONUÇ</b>	<b>41</b>
9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41
9.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	42
<b>10. RAPOR EKLERİ</b>	<b>43</b>
<b>11. SERTİFİKASYONLAR</b>	<b>46</b>

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel ve üzerinde inşa edilmekte olan İstanbul Sarayları projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespiti
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 01.12.2011 / 11-103
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 24.12.2011
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 29.12.2011
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 2011-400-103
<b>RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu parselin geldisi olan 801 ada 2 parsel ile ilgili şirketimizce; 28.01.2010 tarih 09_901_09 sayılı ve 17.12.2010 tarih 10_118_004 sayılı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208 Aysel AKTAN Şehir Plancısı-Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmoniigd.com.tr">www.harmoniigd.com.tr</a> e-mail :info@harmoniigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Konu rapor, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 numaralı parsel ve üzerinde inşa edilmekte olan İstanbul Sarayları projesinin 29.12.2011 tarihi itibarıyla güncel satış değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada 21 numaralı parselde kayıtlı 124.201,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilen "İstanbul Sarayları " isimli projedir.

Projenin yer aldığı 801 ada 21 numaralı parsel geometrik olarak düzgün olmayan çokgen şeklindedir. Konu parsel kuzey ve kuzey batı yönlerinde imar yolu ile sınırlı olup diğer yönlerde komşu parsellerle sınır teşkil etmektedir. Parsel üzerinde halihazırda inşai faaliyetler devam etmekte olup gerçekleştirilecek projeye ilişkin detaylı bilgi 4.2 başlığında verilmiştir.

#### 3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 1 Tapu Sicil Kayıtları**

<b>İLİ</b>	: İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	: KÜÇÜKÇEKMECE
<b>MAHALLESİ</b>	: HALKALI
<b>KÖYÜ</b>	: -
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: MENEKŞE
<b>PAFTA NO</b>	: F21C21A2A
<b>ADA NO</b>	: 801
<b>PARSEL NO</b>	: 21
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 124.201,00 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	: ARSA
<b>CİLT/SAHİFE NO</b>	: 138/13508
<b>YEVMIYE NO</b>	: 6295
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 18.03.2011
<b>HİSSE ORANI</b>	: TAM
<b>MALİK</b>	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

#### 3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı görülmüş olup, 13.12.2011 tarihli resmi takyidat belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

- Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar: 801 ada 21 parsel lehine 15.134,17 m<sup>2</sup> geçit hakkı, 801 ada 22 parsel lehine 5.670,62 m<sup>2</sup> lik alanda geçit hakkı) (18.03.2011 tarih/6295 yevmiye)
- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1TL bedelle kira şerhi (Başlama tarihi 21.12.2011 Süre:100 yıl) (23.12.2011 tarih 29963 yevmiye)

#### 3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

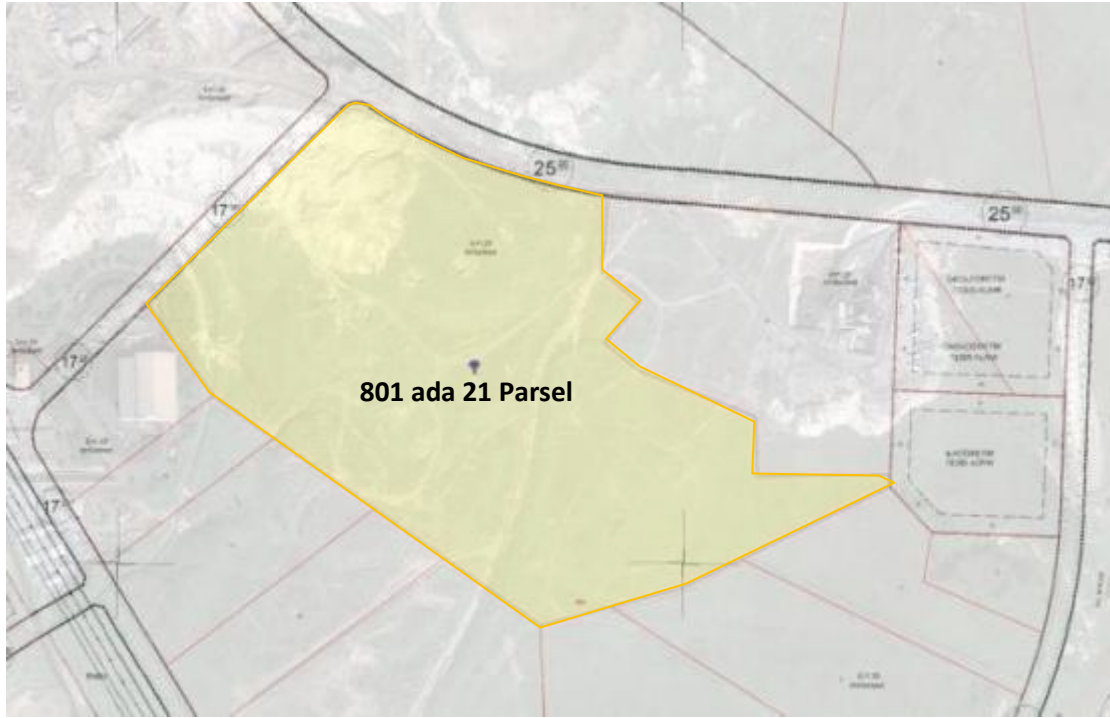
801 ada 2 parselin 25.02.2011 tarihinde ifrazı sonucu, 801 ada 21 ve 22 parseller oluşmuştur. Değerleme konusu 801 ada 21 parsel no'lu taşınmazın geldisi olan 801 ada 2 parsel de Sinpaş GYO A.Ş. tam mülkiyetinde olup ifraz sonucunda herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul; yapılanma hakları konusunda, Küçükçekmece Belediyesi yetki sınırları içerisinde yer almaktadır. 07.11.2010-07.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre değerlendirme konusu taşınmaz "Konut" Alanı'nda kalmaktadır.

**Tablo. 2 Konu Gayrimenkullerin Yapılaşma Koşulları**  
**Konut Alanı**

Ada / Parsel	Alanı
801 ada 21 parsel	124.201,00 m <sup>2</sup>
Yapılaşma Koşulları	Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.
Yapı Nizamı	Ayrık
TAKS	-
KAKS	1,25
Hmax	Serbest



#### PLAN NOTLARI

##### Genel Hükümler

- ✓ Bu plan kapsamında; Deprem yönetmeliği, Sığınak yönetmeliği, Otopark yönetmeliği, Su kirliliği kontrol yönetmeliği, Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik, Karayolları kenarına yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ, VB.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- ✓ Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- ✓ Ulaştırma Bakanlığının Atatürk Havaalanı ve çevresine mania planı ile gelen irtifa sınırlamalarında hava mania sınırları içinde kalan imar adalarında o sınır için getirilen maks. h yüksekliğini aşan (baca, asansör kulesi, vb. dahil) bina yapılamaz.
- ✓ Hava mania planına göre gösterilen aşılmayacak kot sınırlarına uyulacaktır. Hava mania kotlarının aşılmış olduğu noktalarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır.

- ✓ *Mania planı iniş-kalkış koridorunda kalan bölgede binaların çatı ve dış cephe kaplamalarının parlayıcı ve yansıtıcı özellik taşıması, alçalma-tırmanma koridorunda uçakların yoğun gürültü oluşturmamasından dolayı binalarda gürültü önleyici malzemeler kullanılmalı ve bölgedeki binalardan annex-14 part 6 gereğince maniaların görsel yardımcıları işaretlenmesi ve ışıklandırılması zorunludur.*
- ✓ *Askeri alanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeleri, Güvenlik Bölgeleri Yasası ve Yönetmeliklerine uyulması gereken alanlardır.*
- ✓ *Planda gösterilen enerji nakil hatlarının geçtiği imar adalarında hattın tesir alanında kalan parseller planda belirlenen yüksekliği geçmemek şartı ile TEİAŞ yönetmelik şartlarına göre TEİAŞ Grup İşletme Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.*
- ✓ *Planlama alanı içerisinde kalan raylı sistem güzergahları ve istasyon noktaları şematik olup güzergah ve istasyon noktaları uygulama projesi aşamasında kesinleşecektir ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onaylanacak uygulama projesi doğrultusunda ilgili kurum görüşleri alınarak uygulama yapılacaktır.*
- ✓ *Uygulama imar planında sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.*
- ✓ *Kamu Tesis Alanlarında (yönetim, eğitim, sağlık vb. tesis alanları) idarenin sunacağı mimari avan projelere Küçükçekmece Belediyesi'nden ruhsat alınacaktır.*
- ✓ *Kentsel hizmet alanlarında belediye hizmet alanı, belediyeye ait kültürel tesis, tiyatro, semt konakları, muhtarlık binası, sağlık ocağı, fuar alanları, açık ve kapalı spor alanları, PTT, İSKİ ve Telekom'a ait tesis ve binalar yer alabilir. bu alanlardaki yapılar için bahçe mesafeleri, 3 m'den az olmamak şartıyla ilçe belediyesinin onaylayacağı mimari avan proje doğrultusunda belirlenecektir.*
- ✓ *Planlama alanında merkezi özellik gösteren civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme, vb. tesislerin bulunduğu alanlardaki açık alan, meydan, yeşil alan, park gibi yerlerin uygun noktaları ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve heliport alanı yönetmeliğine uymak şartı ile kamuya ait helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) olarak kullanılabilir.*
- ✓ *Planlama alanı içinde Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otopark alanı düzenlenebilir.*
- ✓ *Planda park, yeşil alan, açık otopark vb. alanlar acil durumlarda çadır kurulacak alan olarak kullanılabilir.*
- ✓ *Atatürk Olimpiyat Parkı bağlantı yolu üzerinde bulunan parseller bu yoldan mahreç almayacaktır.*
- ✓ *Dere taşkını olan parsellerde dere ıslah çalışmaları yapılmadan uygulama yapılmaz.*
- ✓ *Bölge parkında yeşil alan düzenlemesi, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, spor tesisleri, acil müdahale merkezi, AKOM tesisleri, sağlık merkezi, gençlik kampı, teknopark, rekreasyon tesisleri ve restaurant yapılabilir. bu alanda konut yapılamaz.*
- ✓ *Plan bütününde tabii zeminin her noktasında 0.50 metre altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydı ile yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.*
- ✓ *Bu plan tasdikinden önceki onaylı imar planı şartlarına göre inşaat ruhsatı alınarak yapılan parsellerde bu plan ile istikametlerinin değişmesi durumunda müktesep haklar doğrultusunda Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenebilir. Yeni plan ile getirilen ilave inşaat hakkı kullanılması durumunda daha önce kazanılmış müktesep haklar geçerli olmayıp yeni plan şartları geçerlidir.*
- ✓ *Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.*
- ✓ *Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.*
- ✓ *Kot alma noktası binanın oturacağı tabii zeminin orta noktasıdır.*
- ✓ *Tüm yapılarda mimari projeye uygun çatı yapılacaktır. çatı yapılmadan iskan ruhsatı verilemez. Binalarda çatı-saçak çıkması 0.50-1.50 metre arasında olabilir.*
- ✓ *Açık ve kapalı çıkma 1.50 metredir ve kapalı çıkmalar emsale dahildir. Açık çıkmalar emsale dahil değildir. Açık çıkmalar (balkonlar) kapatılamaz.*
- ✓ *Max. su basman kotu +1.50 metredir.*
- ✓ *Yapılaşma katsayısını aşmamak üzere bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki bina arasındaki mesafe imar mevzuatında tanımlanan mesafenin altında olamaz.*

- ✓ Planda belirtilen ön, yan ve arka bahçe mesafeleri açık ve kapalı çıkmadan sonraki mesafelerdir.
- ✓ Yapılarda renk çatı kaplaması cephede doluluk boşluk oranları, bina birim ölçülerinde yöresel mimari karakteristiklerine ve topografya ile doğal bitki örtüsüne uyacaktır.
- ✓ İskan ruhsatı alınmadan önce her 25 m<sup>2</sup> inşaat alanına karşılık bir ağaç dikilecektir.
- ✓ Planlama alanı içerisinde öngörülen ticaret alanları, kentsel sosyal altyapı alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
- ✓ Ticaret alanları, akaryakıt istasyonları, kentsel sosyal altyapı alanları ile ilgili uygulama aşamasında otopark fonksiyonu ve tesis giriş-çıkışları hususunda parsel bazında ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu kararı alınacaktır.
- ✓ Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. binalar genellikle tabi zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilceği gibi tabi zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir.
- ✓ 501 ada 2 parselde bulunan ticaret alanında yer alacak binanın bodrum katı site yönetimince kullanılacağından bodrum kat emsale dahil değildir. Dükkanlar yan bahçeden cephe alabilir. Otopark ihtiyacı bitişindeki dini tesis alanı olan parselden sağlanacaktır.
- ✓ Konut ve ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların (Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı) görüşlerini almak ve talebin bulunduğu alandaki yapılaşma koşullarını aşmamak ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmak koşulu ile özel okul, özel hastane ve özel katlı otopark yapılabilir.

#### **Konut Alanları**

Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda ayırık, ikiz-ayrık ve blok uygulamaları yapılabilir.

- \* min. ön bahçe mesafesi = 5.00 metre,
- \* min. yan bahçe mesafesi = 4.00 metre
- \* min. bina cephesi = 8.00 metre,
- \* min. bina derinliği = 10.00 metre
- \* min. parsel cephesi = 25.00 metre,
- \* min. parsel derinliği = 30.00 metre
- \* min. ifraz alanı = 1000 metrekare'dir.

#### **29.07.2008 – 06.10 2008 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI**

- ✓ İdari tesis alanında PTT, itfaiye, karakol, TELEKOM v.b. kamu tesisleri yer alabilir.
- ✓ Emsal dahilinde yarım kat ve teras katı yapılabilir, çatı katı yapılamaz.
- ✓ Plan bütünündeki kreş alanlarında anaokulu yapılabilir.
- ✓ Mesleki ve teknik öğretim alanında çekme mesafesi şartı aranmayacaktır.
- ✓ Bu plan notları, 20.01.2008 tasdik tarihli revizyon uygulama imar planı bütününde geçerlidir.

#### **05.05.2009 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI**

- ✓ İdari tesis alanında polis merkezi veya kriminal laboratuvarı yapılabilir.
- ✓ Kültürel tesis alanı, özel kreş, özel eğitim ve özel spor alanında uygulama, çevre yapılanma koşullarına uygun olmak kaydı ile ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- ✓ Ticaret alanlarında özel huzurevi yapılabilir.
- ✓ Komşu parsellerde yer alan sağlık tesisleri ihtiyaca göre birleştirilebilir.
- ✓ Konut alanlarında yer alan müstakil trafo parselleri konut alanı olmayıp konut adasının emsal hesabına dahil edilmez.
- ✓ Bu plan notları 20/01/2008 tasdik tarihli revizyon uygulama imar planı bütününde geçerlidir.

#### **09.05.2010 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI**

- ✓ B-3 simgesi verilen konut alanlarında teşekküle esas bina olmaması halinde ön, arka ve yan çekme mesafesi 3 metre olarak uygulanacaktır.
- ✓ Ticaret alanlarında; özel eğitim, özel sağlık birimleri yer alabilir.



- ✓ Özel proje alanında TAKS:0.10 KAKS:0.25'dir. Özel proje alanındaki bölge parkı (tema park) ve diğer fonksiyonların sınırları ile emsalin fonksiyonlar arasındaki dağılımı kentsel tasarım projesine göre hazırlanacak avan projesinde belirlenecektir. Avan proje onayı ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır. Avan projeye göre belirlenen fonksiyonların sınırları esas alınarak imar uygulaması (ifraz, tevhit vb.) yapılacaktır.
- ✓ Özel proje alanında; fonksiyon dağılımı kentsel tasarım projesinde belirlenmek üzere bölge parkı (tema park), konut, otel, motel ve rezidance gibi konaklama tesisleri, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, perakende satış birimleri gibi ticaret üniteleri, çok katlı mağaza ve çarşı içeren alışveriş merkezleri, fuar alanları, ofis, büro, showroomlar (sergi-satış), banka ve finans kurumlarını içeren iş merkezleri, sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligonu, squash (duvar tenisi) gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılar yer alabilir.
- ✓ Özel proje alanında yollardan minimum 15 metre, dere ıslah sınırından ise, minimum 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.
- ✓ Özel proje alanındaki fonksiyonlarda H:serbest olup, blok boyutları, şekli, gabarisi ve kat yükseklikleri mimari avan projesinde belirlenecektir.
- ✓ Özel proje alanında, otopark ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla, kentsel tasarım projesi ile belirlenecek alanlarda, yerüstünde yer alacak bitki örtüsünün yaşayabileceği derinlikte toprak örtüsü bırakılmak şartıyla ilgili müdürlüklerin görüşü alınarak, ticari amaçlı yer altı katlı otoparkı yapılabilir.
- ✓ Özel kreş alanında mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, özel ilköğretim ve özel lise gibi eğitim birimleri yer alabilir.
- ✓ Plan değişikliği kapsamında kalan kültürel tesis alanında dini tesis yapılabilir.
- ✓ **Konut alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca parsel içerisinde konut yapılarından bağımsız olarak yapılacak ticaret yapıları  $maxh=2$  kat ve inşaat alanı  $max=3000 m^2$ 'yi geçmemek üzere ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılabilir. (25.06.2010 tarih ve 3108 sayılı TOKİ Başkanlık Oluru ile onaylanmıştır.)**
- ✓ Rekreasyon alanında KAKS=0.25, h=serbest olup uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. (25.06.2010 tarih ve 3108 sayılı TOKİ başkanlık oluru ile onaylanmıştır.)
- ✓ Rekreasyon alanlarında hazırlanacak olan kentsel tasarım projesinde kullanım alanları belirlenmek üzere, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, mağaza ve çarşı gibi perakende satış üniteleri yanı sıra ofis, büro, showroomlar (sergi-satış), banka ve finans gibi kurumlarını içeren iş merkezleri, otel-motel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, lunapark, müze, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti gibi spor salonları, tenis, mini golf gibi spor alanları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılar yer alabilir.
- ✓ Rekreasyon alanlarında hazırlanacak olan kentsel tasarım projesinde kullanım alanları belirlenmek üzere, avan projeye göre belirlenecek fonksiyonların sınırları esas alınarak imar uygulaması (ifraz, tevhit vb.) yapılacaktır. imar uygulaması (ifraz, tevhit işlemleri) sonucu oluşacak fonksiyon alanları özel mülkiyete konu olabilir ve yapılacak yapılar şahıslarca yapılabilir.
- ✓ Rekreasyon alanlarında birinci bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. birinci bodrum katın iskan edilecek alanı parsel alanının %50'sini geçemez.
- ✓ Dere güzergahında kalan parsellerde ilgili kurumlardan (İSKİ vs.) alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- ✓ Bu plan notları 20.01.2008 tasdik tarihli revizyon uygulama imar planı bütününde geçerlidir.
- ✓ BHA'da (belediye hizmet alanı) İBB'ye ait hizmet birimleri ve tesisleri, halk ekmek fabrikası, afet koordinasyon merkezi, depolar, acil müdahale merkezi, akom tesisleri vb. yer alabilir. bha alanı ibb mülkiyetine geçmeden özel proje alanında uygulama yapılamaz. (25.06.2010 tarih ve 3108 sayılı TOKİ başkanlık oluru ile onaylanmıştır.)
- ✓ Özel proje alanında yapılacak bodrum katlarda taks değerini aşmamak şartıyla 2 bodrum kat iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Sığınak, depo, otopark, ve sosyal tesisleri, vb. kullanımlar diğer bodrum katlarda düzenlenebilir. Bina oturma alanlarında ve dışında kalan kısımlarında zemin altı otopark yapılabilir.



- ✓ Açıklanmayan hususlarda toplu konut alanı mer'î imar planı plan notları geçerlidir. (25.06.2010 tarih ve 3108 sayılı TOKİ başkanlık oluru ile onaylanmıştır.)

### **07.11.2010 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI**

#### **Genel Hükümler**

- ✓ Planlama alanında yapılacak yol projelerinde TOKİ'nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- ✓ Plan bütünündeki kreş alanlarında anaokulu yapılabilir. Kreş ve anaokulu alanlarında özel kreş ve özel anaokulu yapılabilir.
- ✓ Özel eğitim alanlarında; özel ilköğretim, özel üniversite yapılabilir. Özel üniversite yapılması durumunda, bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz. İlköğretim tesisi ile ortaöğretim tesisi tek tek ya da beraber yapılabilir. Bu alanlarda ilgili kurum görüşü alınmak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- ✓ Yüksek yapılarda; ön, yan ve arka bahçe mesafeleri İstanbul İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenir.
- ✓ Özel sağlık alanı, özel kültürel tesis alanı, özel kreş alanı, özel eğitim alanı ve özel spor alanında uygulama, çevre yapılanma koşullarına göre  $E=1,70$ 'i geçmemek kaydı ile ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- ✓ Spor alanlarında özel spor tesis alanı yapılabilir. Bu alanda avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- ✓ Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- ✓ 436 ada 1 parselde Özel Eğitim Tesisi de yapılabilir. İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### **Konut Alanları**

- ✓ B-3 simgesi verilen konut alanlarında ön ve arka bahçe mesafesi 3.00 m olarak uygulanacaktır. Ancak, komşu parsellerde yan bahçe mesafesi bırakılarak yapılmış ruhsatlı bina bulunması halinde yan bahçe mesafesi 3.00 m olarak uygulanacaktır. Bina derinliğinin 7.00 m'nin altına düşmesi halinde ise, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddesine göre uygulama yapılacaktır. B-3 simgesi olan konut alanlarında plan notlarının 2.1., 2.2. ve 2.5. maddelerine göre uygulama yapılmaz.

#### **Ticaret Alanları**

- ✓ Bu bölgede ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi sosyo-kültürel tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.
- ✓  $H_{max}$ =Serbest lejandı getirilen ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.
- ✓ Bina cepheleri, bina derinliği, blok boyutları ve binalar arası mesafeler mimari avan projede belirlenecektir.
- ✓ Yeni yapılacak ifrazlarda geçerli olmak üzere; min parsel cephesi= 25.00 metre, min. parsel derinliği=30.00 metre, min. ifraz=1000 metrekare'dir.

### **07.03.2011 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI**

- ✓ Plan bütünündeki kreş alanlarında anaokulu yapılabilir. Kreş ve anaokulu alanlarında özel kreş ve özel anaokulu yapılabilir.
- ✓ Özel sağlık alanı, özel kültürel tesis alanı, özel kreş alanı, özel eğitim alanı ve özel spor alanında uygulama, çevre yapılanma koşullarına göre  $E=1,70$ 'i geçmemek kaydı ile ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- ✓ Bölge parkı (tema park) alanındaki rekreatif amaçlı yapılar, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, parakende satış birimleri gibi ticaret üniteleri, alışveriş ve fuar alanları, showroomlar (sergi-satış) sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligonu, squash, gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılarıdır.

### **3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler**

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerlemeye konu olan parsel üzerinde yer alan "İstanbul Sarayları" isimli projedeki yapılar için düzenlenmiş yapı ruhsatlarına ait bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiş olup, diğer bloklara ait yapı ruhsatlarının onay aşamasında olduğu Küçükçekmece Belediyesi'nde yapılan incelemelerde anlaşılmıştır. Proje kapsamında yer alanlar bloklar için düzenlenen yapı ruhsatları bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 3 Yapı Ruhsatı Bilgileri**

BLOK TİPİ	BLOK NO	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
Dolmabahçe Apt.	4A	23.11.2011	862	3	913,40	3B	1	3	4
	4B	23.11.2011	863	6	1.443,70	3B	1	3	4
Sahil Saray-A	5	31.10.2011	821	8	1.967,05	3B	1	4	5
	6	31.10.2011	822	8	1.967,05	3B	1	4	5
	11	31.10.2011	823	8	1.967,05	3B	1	4	5
	12	31.10.2011	824	8	1.967,05	3B	1	4	5
Kızkulesi	7	23.11.2011	857	1	365,61	3B	1	1	2
Arasta	8	23.11.2011	858	4	135,46	3A	0	1	1
İkili Yalı	10	23.11.2011	860	6	1.431,23	3B	1	3	4
Sahil Saray-B	19	27.08.2010	544	8	1.967,05	3B	1	4	5
	20	27.08.2010	545	8	1.967,05	3B	1	4	5
Koru Saray-A	22	31.10.2011	817	12	2.530,70	3B	1	6	7
	25	31.10.2011	819	12	2.530,70	3B	1	6	7
Koru Saray-B	23-A	31.10.2011	820	12	2.530,70	3B	1	6	7
	24	31.10.2011	818	12	2.530,70	3B	1	6	7
Sahil Kule 1	26	23.11.2011	861	122	13.993,90	5A	2	23	25
	28	06.04.2011	257	122	13.302,42	5A	2	23	25
Sahil Kule 2	27-A	06.04.2011	254	98	16.432,88	5A	2	23	25
	27-B	06.04.2011	256	98	16.432,88	5A	2	23	25
Güney Blok	29-A	23.11.2011	864	41	8.109,39	5A	2	14	16
	29-B	23.11.2011	865	38	7.626,34	5A	2	13	15
	30-A	23.11.2011	866	41	8.109,39	5A	2	14	16
	30-B	23.11.2011	867	38	7.626,34	5A	2	13	15
Kuzey Blok	33-A	06.04.2011	259	38	6.035,27	5A	1	13	14
	33-B	06.04.2011	260	38	5.876,32	5A	1	13	14
	34-A	06.04.2011	252	38	6.035,27	5A	1	13	14
	34-B	06.04.2011	253	38	5.876,32	5A	1	13	14

### 3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu olan parsel üzerinde yer alan "İstanbul Sarayları" isimli proje kapsamında yer alan bazı bloklar için Yapı Ruhsatları düzenlenmiş, bazı bloklara ait yapı ruhsatlarının onay aşamasında olduğu Küçükçekmece Belediyesinde yapılan incelemelerde anlaşılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu gayrimenkulde imar mevzuatı gereği yapılması gereken işlemler mevcut inşaat seviyesi itibari ile yapılmıştır.

### 3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde taşınmazların hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler incelendiğinde; 801 Ada 22 Parsel no'lu taşınmazın 801 ada 2 parselin 25.02.2011 tarihinde ifrazı sonucu oluştuğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmaz mer'î imar planı konumunda olan 07.11.2010-07.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup, son 3 yıl

içerisinde plan notları dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. İlgili plan notları ve yapılan değişiklikler 3.4. maddesinde verilmiştir.

### **3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Konu gayrimenkul G.Y.O. portföyünde olup, Tapu Sicilinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. adına tescilli olduğu görülmüştür. Küçükçekmece Belediyesi'nde yapılan incelemede konu gayrimenkul üzerinde gerçekleşecek olan projenin kısmen izinleri alınmış olup inceleme sonucunda konu gayrimenkulle ilgili herhangi bir kısıtlatıcı unsura rastlanmamıştır. Gayrimenkulün G.Y.O. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## **4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ**

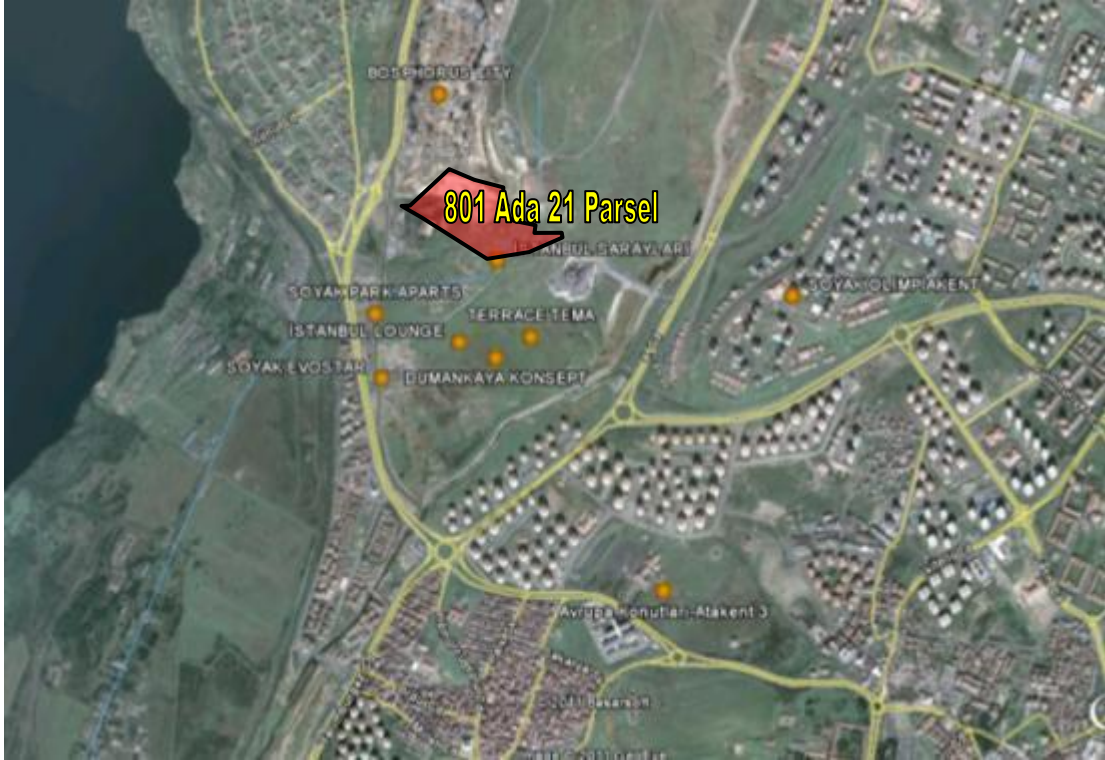
### **4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde inşası devam eden Sinpaş İstanbul Sarayları Projesi'dir. Konu gayrimenkul TEM Otoyolu'nun yaklaşık 1 km güneyinde yer almakta olup; batısında Yarımburgaz Mahallesi, konut fonksiyonlu düzensiz yapılaşmalar ve Küçükçekmece Gölü'nün Kuzey ucu, kuzeyinde TOKİ Konutları, TEM Otoyolu ve Atatürk Olimpiyat Stadi, kuzeydoğusunda Mahmutbey Gişeleri ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.



Küçükçekmece-Halkalı bölgesi E-5 ve TEM bağlantısı (Basın Ekspres Yolu) ve iç kesimlere bağlantı kavşakları ile ulaşım açısından önemli aşama kaydetmiştir. Mevcut yerleşim dışında bölge TOKİ Toplu Konut faaliyetleri ile tanınır olmuş, bilahare "Olimpiyat Köyü" hazırlıkları ile önemli bir ivme kazanmıştır. Son yıllarda TOKİ işbirliği ve özel sektör vasıtasıyla bölgedeki nitelikli projelerde önemli bir artış görülmektedir. Bölge şu anda yapılanma sürecinde olması nedeniyle yer yer şantiye havasında ise de yakın gelecekte merkezi konumu itibarıyla önemli bir prim potansiyeline sahip olduğu düşünülmektedir.

Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızla devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşamın başlaması ile birlikte nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir.



**Tablo. 4 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş uçuşu Uzaklıkları**

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
E-5 Karayolu	7,0
Atatürk Havaalanı	6,75
Küçükçekmece Merkez	3,3
Küçükçekmece Gölü	1,00
Atatürk Olimpiyat Stadı	2,00
TEM Otoyolu	1,70



## 4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi



Değerleme konusu; 124.201 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 21 parsel üzerinde Sinpaş GYO A.Ş. tarafından İstanbul Sarayları adlı proje geliştirilmektedir. "Boğaziçi" konseptiyle oluşturulan projede, İstanbul Boğazı'nın her iki yanında yer alan tanınmış meydan ve yalı isimleri ve simgesel olarak benzerleri uygulanmıştır. Proje toplam 35 adet bloktan meydana gelmekte olup konut blokları Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Kuru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkar Konakları, Hanzade Konakları, Hisar Kuleleri, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü olarak, ticari ünite blokları ise Kıyı Cafe, Salacak Cafe, Kule Restaurant, Arasta Çarşısı, Sude Cafe olarak isimlendirilmiştir. Proje kapsamında sosyal aktivite olarak;

Açık ve Kapalı Yüzme Havuzları, Tenis Kortları, Squash Sahaları, Basketbol Sahaları, Fitness Merkezi, Çocuk Oyun Alanları, Yürüyüş - Koşu Yolları, Toplantı Salonları, Kuaför, İskeleler, Sağlık Kulübü, Türk Hamamı — Sauna, Seyir ve Oturma Alanları, Restaurant ve Kafeler, Çeşitli Bahçeler bulunmaktadır.

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilmekte olan İstanbul Sarayları Projesi, toplam 35 bloktan meydana gelmektedir.

## 4.3. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen İstanbul Sarayları projesinde yer alan bloklara ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

### ✓ BLOK 1 – ÇIRAĞAN CAFE



Mimari projesinde "Çırağan Cafe" olarak tanımlanan yapı proje tanıtımında "Kıyı Cafe" olarak adlandırılmış bir bağımsız bölüm olarak planlanan ticari ünite. Blok mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup zemin altında 8,10 m<sup>2</sup> alana sahip su deposu bulunmaktadır.

**Tablo. 1 Çırağan Cafe Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	3 B
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	1
Ünite Sayısı	1
Blok Oturum Alanı	65,00 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	73,10 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 2 - ÇIRAĞAN YALISI**


Mimari projesinde "Çırağan Yalısı" olarak tanımlanan yapı proje tanıtımında "Çırağan köşkü" olarak satışa sunulmuştur. Zemin + 1 normal kattan oluşan blok 5+1 özellikli müstakil villa tipi olarak tasarlanmış olup özel havuzu (43,16 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.

**Tablo. 2 Çırağan Yalısı Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	Zemin + 1 Normal Kat
Ünite Sayısı	1
Blok Oturum Alanı	206,79 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	377,85 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 3-10-13 İKİLİ YALI:**


Mimari Projesinde "İkili Yalı" olarak tanımlanan 3., 10. ve 13. yapılar aynı tiplerde olup "Şehzade Sarayları" olarak satışa sunulmuştur. Bodrum, zemin ve 2 normal katlı olarak planlanan binada bodrum katta ortak alan niteliğindeki teknik hacimler ve depolar bulunmakta olup zemin ve normal katların her birinde 2 adet 4+1 özellikli konut ünitesi tanımlanmıştır. Blok önünde bloklara ait 2 adet açık yüzme havuzu (41,61 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.

**Tablo. 3 İkili Yalı Blok Tipleri Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	Bodrum + Zemin +2 Normal kat
Ünite Sayısı	6 x 3 = 18
Blok Oturum Alanı	437,66 m <sup>2</sup> x 3 = 1.312,98 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	1.431,25 m <sup>2</sup> x 3 = 4.293,75 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 4 DOLMABAĞÇE APARTMANI:**


Mimari projesinde " Dolmabahçe Apartmanı" olarak tanımlanan 4 nolu blok "Dolmabahçe Köşkü" olarak satışa sunulmuştur. Mimari projesine göre bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşan blokta A ve B olarak tanımlanan 2 giriş bulunmaktadır. Blok bodrum katında ortak alan niteliğindeki teknik hacimler, depolar bulunmakta olup zemin kat ve normal katların her birinde 3 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. 4+1 özellikli konutlar bloktaki konum ve katlarına göre büyüklük açısından farklılık göstermektedir. Her bir blok önünde olmak üzere toplam 3 adet açık yüzme havuzu (41,61 m<sup>2</sup>)

bulunmaktadır.

**Tablo. 4 Dolmabahçe Apartmanı Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	Bodrum + Zemin +2 Normal kat
Ünite Sayısı	9
Blok Oturum Alanı	676,38 m <sup>2</sup>
Blok Kapalı Alanı	2.357,10 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 5-6-11-12-19-20 SAHİL SARAYLARI:**


Mimari Projesinde "Sahil Saray" olarak tanımlanan 5, 6, 11, 12,19 ve 20 numaralı yapılar aynı tiplerde olup "Sultan Sarayları" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar mimari projesine göre bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta olup zemin ve normal katların her birinde 2 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. 4+1 özellikli konutlar büyüklük olarak bahçe katı ve normal katlarda farklılık göstermektedir. Blokların her birinin önünde 2 adet açık yüzme havuzu (27,83 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.

**Tablo. 5 Sahil Saray Blok Tipleri Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	Bodrum + Zemin +3 Normal kat
Ünite Sayısı	6 x 8 =48
Blok Oturum Alanı	383,94 m <sup>2</sup> x 3 = 1.151,82 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	1.967,05m <sup>2</sup> x 3 = 5.901,15 m <sup>2</sup>



**✓ BLOK 7 - KIZ KULESİ:**


Mimari Projesinde "Kız Kulesi" olarak tanımlanan 7 numaralı yapı proje tanıtımında "Kule restoran" olarak tanımlanmış, bir bağımsız bölüm olarak planlanan ticari ünedir. Mimari projede bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 kattan oluşan bloğun çatısı teras çatı yapısında olup; teras kat iki kotta kademelendirilmiştir. Bodrum katta su deposu, hidrofor odası ve mutfak bölümleri, zemin katta restoran servis alanı, mutfak, WC ve teras bölümleri tanımlanmıştır. Teras katta +6,30 kotu cafe alanı, +9,30 kotu

seyir terası olarak kademelendirilmiştir.

**Tablo. 6 Kız Kulesi Blok Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	3 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	Bodrum + Zemin Kat
Ünite Sayısı	1
Blok Oturum Alanı	113,88 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	322,87 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 8 – ARASTA :**


Mimari Projesinde "Arasta" olarak tanımlanan 8 numaralı yapı proje tanıtımında "Arasta Çarşısı" olarak tanımlanmıştır. Arazide kot farkından dolayı zemin altında tek kattan oluşan blokta toplam 4 adet ticari ünite tanımlanmıştır.

**Tablo. 7 Arasta Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	3 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	1
Ünite Sayısı	4
Blok Oturum Alanı	135,46 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	135,46 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 9 – SALACAK RESTORAN :**


Mimari Projesinde "Salacak Restoran" olarak tanımlanan 9 numaralı yapı proje tanıtımında "Salacak Kafe" olarak adlandırılmış bir bağımsız bölüm olarak planlanan ticari ünedir. Blok mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup zemin altında su deposu bulunmakta, zemin katta salon, teras, mutfak, depo ve WC hacimleri tanımlanmıştır.

**Tablo. 8 Salacak Restoran Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	3A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	1
Ünite Sayısı	1
Blok Oturum Alanı	131,25 m <sup>2</sup>
Blok Kapalı Alanı	142,67 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 14 – KUZGUNCUK CAFE :**


Mimari Projesinde "Kuzguncuk Cafe" olarak tanımlanan 14 numaralı yapı proje tanıtımında "Sude Cafe" olarak adlandırılmış olup Çırağan Cafe ile aynı tipte ve mimari özelliktedir. Blok mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup zemin altında su deposu bulunmaktadır.

**Tablo. 9 Kuzguncuk Cafe Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	3A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	1
Ünite Sayısı	1
Blok Oturum Alanı	65,00 m <sup>2</sup>
Blok Kapalı Alanı	73,10 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 15-16-17 BOĞAZIÇI YALILARI**


Mimari projesinde "Boğaziçi Yalısı" olarak tanımlanan 15, 16, 17 numaralı yapılar aynı tiplerde olup proje tanıtımında "Kuzguncuk yalıları" olarak satışa sunulmuştur. Zemin + 1 normal kattan oluşan blok 6+1 özellikli müstakil villa tipi konut olarak tasarlanmış olup her bir bloğa ait özel açık yüzme havuzu (44,50 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.

**Tablo. 10 Boğaziçi Yalıları Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	Zemin +Normal kat
Ünite Sayısı	1 x 3 = 3
Blok Oturum Alanı	206,79 m <sup>2</sup> x 3 = 620,37 m <sup>2</sup>
Blok İnşaatı Alanı	379,28 m <sup>2</sup> x 3 = 1137,84 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 18-21-22-23-24-25 KORU SARAYLARI:**


Mimari Projesinde "Koru Saray" olarak tanımlanan 18, 21, 22, 23, 24 ve 25 numaralı yapılar aynı tiplerde olup "Koru Sarayları" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar mimari projesine göre bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta olup zemin ve normal katların her birinde 2 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. 4+1 özellikli konutlar büyüklük olarak bahçe katı ve normal katlarda farklılık

göstermektedir. Blokların her birinin önünde 2 adet açık yüzme havuzu (27,83 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.

**Tablo. 11 Koru Saray Blok Tipleri Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	Bodrum + Zemin +5 Normal kat
Ünite Sayısı	12 x 6 = 72
Blok Oturum Alanı	360,95 m <sup>2</sup> x 6 = 2.165,7 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	2.530,70 m <sup>2</sup> x 6 = 15.184,2 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 26-28 SAHİL KULE 1:**


Mimari Projesinde "Sahil Kule1" olarak tanımlanan 26 ve 28 numaralı yapılar aynı tiplerde olup "Hisar Kuleleri" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 22 normal kattan oluşmaktadır. 2.bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta olup blokların her birinde 7'şer ticari ünite ve zemin ve normal katların her birinde 5 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. 1+1 ve 2+1 özellikli konutlar büyüklük olarak

konum ve katlarına göre farklılık göstermektedir.

**Tablo. 12 Sahil Kuleleri Blok Tipleri Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	2 Bodrum + Zemin + 22 Normal kat
Ünite Sayısı	122 x 2 = 244
Blok Oturum Alanı	1.209,61 m <sup>2</sup> + 912,24 m <sup>2</sup> = 2.121,85 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	13.993,84 m <sup>2</sup> + 13.302,42 m <sup>2</sup> = 27.296,26 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 27 SAHİL KULE 2:**


Mimari Projesinde "Sahil Kule 2" olarak tanımlanan 27 numaralı yapı girişleri A ve B olarak tanımlanan simetrik biçimde ayrı iki bloktan oluşmakta olup "Hisar Kuleleri" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 22 normal kat ve teras katından oluşmaktadır. 2. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar ve teras katta tesisat teknik hacimlerinin bulunduğu alanlar mevcuttur. Bloкта ticaret ve konut ünitesi olmak üzere toplam 196 bağımsız bölüm

tanımlanmıştır.

**Sahil Kule 2 Blok Tipleri Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	2 Bodrum + Zemin + 22 Normal kat
Ünite Sayısı	196
Blok Oturum Alanı	1.696,58 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	32.865,76 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 29-30-31 GÜNEY BLOKLARI:**


Mimari Projesinde "Güney Blokları" olarak tanımlanan 29, 30 ve 31 numaralı yapılar aynı tipte, girişleri A ve B olarak tanımlanan simetrik biçimde ayrı iki bloktan oluşmakta olup "Hünkar Konakları" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar kademeli olup mimari projesine göre bloklardan biri 2 bodrum, zemin, 12 normal kattan oluşmakta iken diğer blok 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta 1. Bodrum katta kapıcı dairesi, depo ve sığınak, zemin

ve 11 normal katların her birinde 6 adet 3+1 özellikli konut ünitesi, 12. Normal katta 4 adet ve 13. Normal katta 2 adet 4+1 özellikli penthouse tipi konut tanımlanmıştır.

**Tablo. 13 Güney Blok Tipleri Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	2 Bodrum + Zemin + 12 Normal kat + (13 Normal Kat) Kademeli
Ünite Sayısı	79 x 3 = 237
Blok Oturum Alanı	1.032,00 m <sup>2</sup> x 3 = 3.096,00 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	15.735,41 m <sup>2</sup> x 3 = 47,036,23 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 32 ÇIRAĞAN REZİDANS:**


Mimari Projesinde "Çırağan Rezidans" olarak tanımlanan 32 numaralı yapı aynı isimle satışa sunulmuştur. Blok kademeli olup mimari projesine göre 3 bodrum, zemin, 15 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 3. Bodrum kat ve 2. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler, rezidans hizmeti verecek çamaşırhane, ütü odası vb. bölümler ile depolar bulunmakta, 1. Bodrum katta kapalı havuz, Fitness center, konferans salonları gibi sosyal tesisler mevcuttur. Zemin katta restoran ve cafe alanları tanımlanmış olup blokta 24 ticari, 137 konut olmak üzere toplam

161 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.

**Tablo. 14 Çırağan Rezidans Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	3 Bodrum + Zemin + 15 Normal kat + Çatı Kat
Ünite Sayısı	161
Blok Oturum Alanı	1.737,55 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	25.590,46 m <sup>2</sup>



**✓ BLOK 33-34 KUZEY BLOKLARI:**


Mimari Projesinde "Kuzey Blokları" olarak tanımlanan 33 ve 34 numaralı yapılar aynı tipte, girişleri A ve B olarak tanımlanan simetrik biçimde ayrı iki bloktan oluşmakta olup "Hanzade Konakları" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar 1 bodrum, zemin, 12 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta, zemin ve 11 normal katların her birinde 6 adet 2+1 ve 3+1 özellikli konut üniteleri, 12. Normal katta 4 adet 4+1 özellikli pethouse tipi konut

tanımlanmıştır.

**Tablo. 15 Kuzey Blok Tipleri Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	Bodrum + Zemin + 12 Normal kat
Ünite Sayısı	76 x 2 = 152
Blok Oturum Alanı	829,11 m <sup>2</sup> x 2 = 1.658,22 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	11.911,59 m <sup>2</sup> x 2 = 23.823,18 m <sup>2</sup>

**✓ BLOK 35 KORU KULE:**


Mimari Projesinde "Koru Kule" olarak tanımlanan 35 numaralı yapı "Hisar Kuleleri" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 22 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta, zemin ve normal katların her birinde 5 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. 1+1 ve 2+1 özellikli konutlar büyüklük olarak konum ve katlarına göre farklılık göstermektedir.

**Tablo. 16 Koru Kule Yapı Özellikleri**

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Sınıfı	4 A
Yapı Nizamı	Blok
Kat Adedi	Bodrum + Zemin + 22 Normal kat
Ünite Sayısı	115
Blok Oturum Alanı	580,91 m <sup>2</sup>
Blok İnşaat Alanı	12.655,62 m <sup>2</sup>

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü (56.222.356 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,7'si (17.500.632 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Toplam nüfusun % 18'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile Ankara, % 5,4 ile İzmir, % 3,5 ile Bursa, % 2,8 ile Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ise bu oran %1'dir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2010 yılı sonuçları)

### 5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.



Tablo1: Büyüme Oranları (2008-2011)

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011*</b>
Dünya	2.8	-0.6	5.0	4.4
ABD	0.2	-2.7	2.8	3.0
Almanya	1.0	-4.7	1.8	1.5
Fransa	0.1	-2.5	3.6	2.2
İngiltere	-0.1	-4.9	1.7	2.0

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF  
 \* IMF Tahmini

Türkiye’de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 10 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı azalmaya başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değeri almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş olup büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011’de yayınladığı tahminlere göre için Türkiye’de büyüme oranı %6,6 olarak öngörülmüş olmakla birlikte bazı otoriteler büyüme hızının 2011 yılı için %7’nin üstünde gerçekleşebileceğini belirtmektedir.

<b>Yıllar</b>	<b>Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)</b>	<b>Gelişme hızı %</b>	<b>Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)</b>	<b>Gelişme hızı %</b>	<b>Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)</b>	<b>Gelişme hızı %</b>
<b>1999</b>	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	<b>-3.4</b>
<b>2000</b>	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	<b>6.8</b>
<b>2001</b>	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	<b>-5.7</b>
<b>2002</b>	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	<b>6.2</b>
<b>2003</b>	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	<b>5.3</b>
<b>2004</b>	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	<b>9.4</b>
<b>2005</b>	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	<b>8.4</b>
<b>2006</b>	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	<b>6.9</b>
<b>2007</b>	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	<b>4.7</b>
<b>2008</b>	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	<b>0,7</b>
<b>2009</b>	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	<b>-4,8</b>
<b>2010</b>	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	<b>8,9</b>

## **GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ**

Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

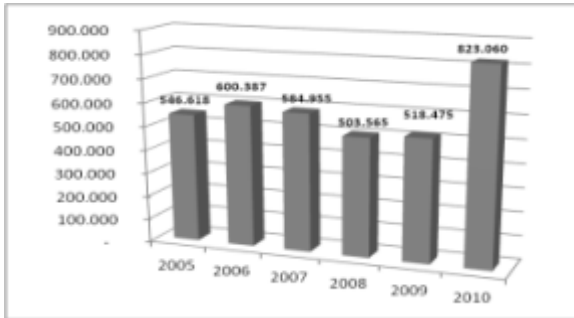
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD’li Jones Lang LaSalle’in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan

gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika'da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma



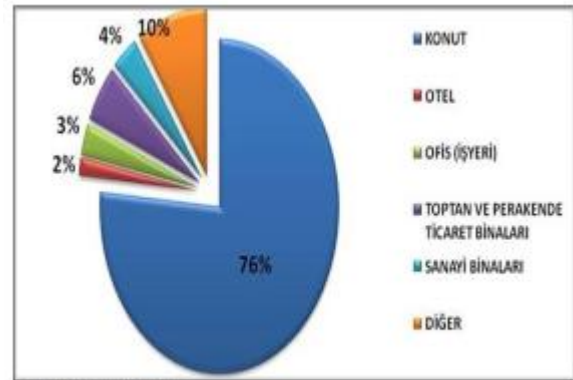
yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.

İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir. Yandaki grafik TÜİK verilerine göre

son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.

Yandaki grafikte ise alınan 2010 yılı ruhsat sayıları incelendiğinde ise %76 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

### 5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

#### 5.3.1. İstanbul İli

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç’i çevreleyecek şekilde Türkiye’nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul’un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ’ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli’nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.712 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi’ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 27.05.2010 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 12.782.960 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun, ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul’un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul’da yaşayanların yaklaşık %65’i Avrupa yakasında; %35’si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul’a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika’daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul’da Resmi Gazete’de 22 Mart’ta yayınlanarak yürürlüğe giren “5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması

ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

### 5.2.1. Küçükçekmece İlçesi



İstanbul'un batı yarısında yer alan ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece İlçesi; 11.845 hektarlık bir alana sahiptir. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır.

İlçe; kuzeyde Başakşehir, doğuda Bağcılar ve Bahçelievler, güneyde Bakırköy, batıda Küçükçekmece Gölü ve Avcılar ile çevrilidir.

Çatalca Yarımadası'nın güneydoğu kesiminde yer alan ilçe toprakları alçak dalgalı düzlüklerden oluşur. Sularını yarımadanın orta kesimlerinden toplayan Sazlıdere ve Nakkaşdere, Küçükçekmece Gölü'ne dökülür. Gölü, Marmara Denizi'nden ayıran kıyı kordonunun doğu bölümü, ilçe sınırları içindedir. İlçe toprakları, bu bölümdeki dar bir kıyı şeridinde Marmara Denizi'ne komşudur.

**Nüfus:** Adrese dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2009 yılında açıklanan genel nüfus sayımına göre Küçükçekmece İlçe nüfusu 674.795, 2010 yılında açıklanan ilçe nüfusu 695.988 kişidir.

**Ulaşım:** Küçükçekmece'nin ulaşım ağlarında yapılan incelemede; bölgede karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım ilişkilerinin güçlü olduğu gözlemlenmektedir. Küçükçekmece İlçe Yerleşimi; tüm ulaşım sistemlerine yakın konumludur.

**Sosyo Ekonomik Yapı:** 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.

**Deprem Riski:** Küçükçekmece İlçesi 1. ve 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bir kısmı yapılaşma için sakıncalı ve depreme dayanıklı değildir. Genel olarak taşıma kapasitesi çok düşüktür. Bir kısmında ise bina yapılabilmektedir. Fakat yamaç olan bölgeler su tutmakta, bu yüzden akışkanlık kazanmakta ve heyelana neden olabilmektedir. Bu durum Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri arasında görülmektedir.

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

## 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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 değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

### 6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

### 6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

### 6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

## Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yada yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## **7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ**

### **7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)**

#### **❖ GÜÇLÜ YANLAR**

- Kent ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Atatürk Havaalanı ve Halkalı Tren İstasyonu alternatif ulaşım sistemlerine yakın olması,
- Çevreye yakın holding ve büyük şirket merkezlerinde çalışanlar için cazibe merkezi olması,
- Parsel üzerinde yapılan proje yatırımı,
- Bölgede altyapının tamamlanmış olması,
- Olimpiyat Vadisi'ne ve Küçükçekmece Gölü'ne komşuluk,

#### **❖ ZAYIF YANLAR**

- Bölgede sosyal ve ticari donatıların henüz gelişmemiş olması,
- Çevresinde düşük nitelikli, eskimiş konut ve gecekonduların bulunması,
- Bölgede süreklilik arz eden sert rüzgar akımı,

#### **❖ FIRSATLAR**

- Bölgenin gelişime açık yüksek yatırım potansiyeli olması,
- Atatürk Olimpiyat Stadı ve bölgeye yapılan ulaşım yatırımları,
- Parselin yakınında eski Halkalı Çöplüğü olarak bilinen kısmın bölge parkı (TOKİ temapark – eğlence parkı) imarının bulunması,

#### **❖ TEHDİTLER**

- Bölgede markalaşmış alternatif konut projeleri bulunması ve satışta yaşanacak rekabetin artması,
- Yakın çevrede prestijli konut projelerine dönüşüm başlamış olmasına rağmen bu gelişimin kestirilemeyen süreci,
- TOKİ'nin Halkalı bölgesinde yapmış olduğu ucuz ve çok sayıda konut projesi nedeni ile demografik yapının kozmopolit bir hal almış olması,



- Taşınmazın batısında bulunan Yarımburgaz Mahallesi'nde, gecekondu tipi çarpık yapılaşmaların yarattığı görüntü kirliliği.

## 7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, 801 ada 21 parsel no'lu gayrimenkulün bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Konut" fonksiyonudur.

## 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

801 ada 21 parselin değer takdirinde Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi Yöntemleri kullanılmıştır. Parsel üzerinde inşası devam eden "İstanbul Sarayları" projesindeki güncel inşaat seviyeleri dikkate alınarak değerlendirme tarihine kadar yapılan toplam inşaat maliyeti hesaplanarak boş arsa değerine eklenerek taşınmazın güncel satış değerine ulaşılmıştır.

### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazın yer aldığı bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir.

#### 7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Pazar araştırması; emsal arsa araştırması, emsal konut projeleri araştırması ve emsal ticari ünite araştırması olmak üzere 3 ayrı şekilde yapılmıştır:

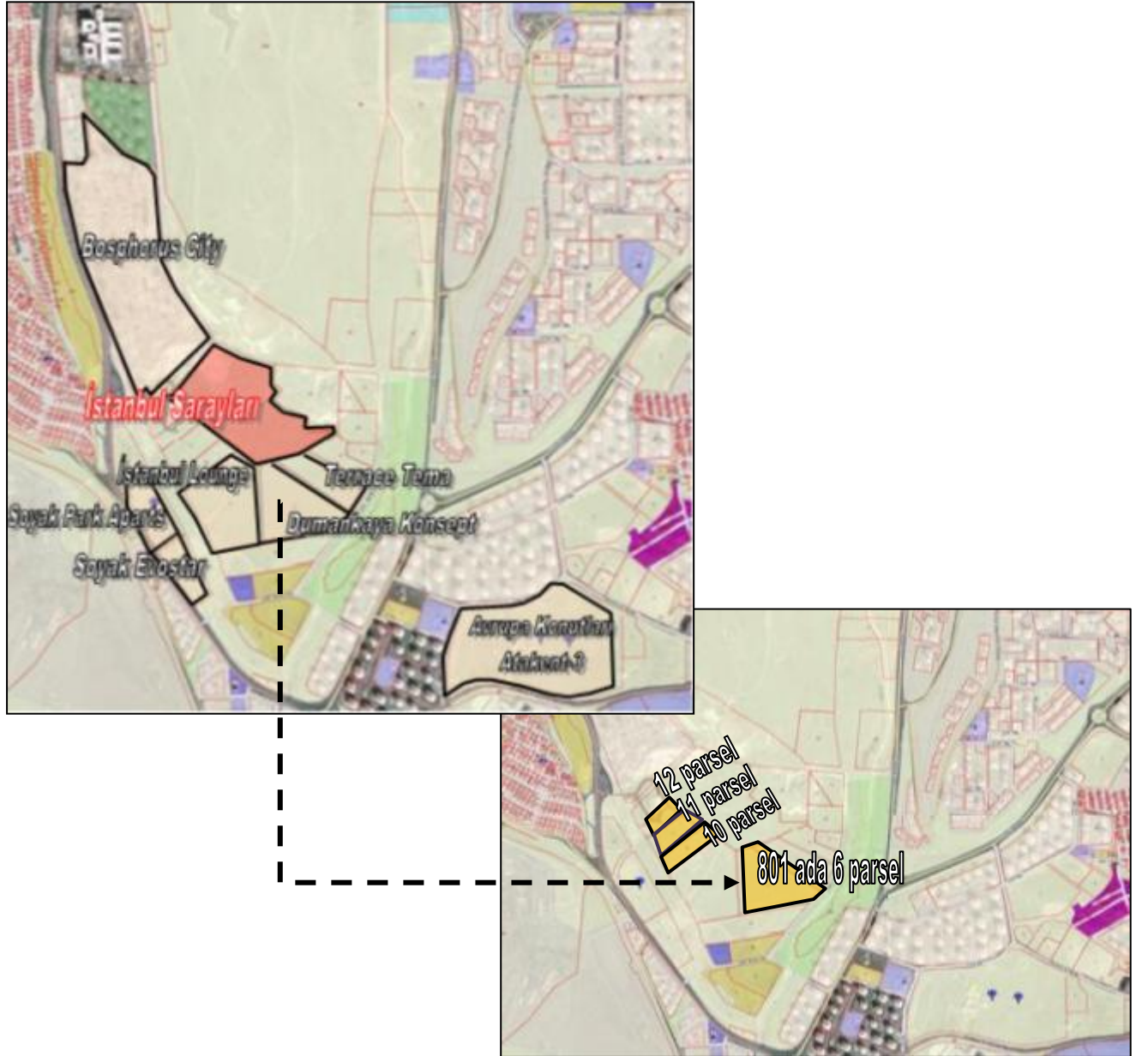
##### ➤ Arsa Emsal Karşılaştırma Analizi

Bölgede yakın zamanda satışta olan emsal arsalar araştırılmış ve bölgedeki emlak uzmanlarından görüş alınmıştır. Bölgede satışa arz edilmiş emsal arsalar aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

**Tablo. 5 Pazarda Yer Alan Emsal Arsalar**

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Alanı	59.000	42.600	14.900
Satış Fiyatı,TL	45.000.000	45.000.000	22.200.000
Birim Satış Fiyatı,TL	763	1.056	1.490
Konum	801 Ada 6 Parsel	801 Ada 10-11-12 parsel	801 Ada 10 parsel
İmar Durumu	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25
İletişim		Turyap-Olimpiakent	Oğuz Gayrimenkul
		554 402 37 74	539 722 61 13

Tabloda bilgileri verilen pazarda yer alan satılık emsal arsalardan; 1 numaralı emsalin satışı tabloda verilen bedel üzerinden gerçekleşmiş ve parselin Dumankaya A.Ş. tarafından Aralık 2010 tarihinde satın alınmış olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yer alan piyasa analizinde pazarda yer alan satılık emsallerin konumları aşağıdaki harita üzerinde gösterilmiştir.



### ➤ Konut Emsal Karşılaştırma Analizi:

Bölgede yapılan Pazar Analizi çalışmasında yakın çevrede bulunan yeni projeler ve rapora konu gayrimenkulle benzer özellikteki mevcut siteler değerlendirilmiştir.

#### ✓ BOSPHERUS CITY



Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 800 ada 4 parsel üzerinde "Boğaziçi" konseptiyle geliştirilen proje kapsamında; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 63 blok ve 2.828 bağımsız bölüm (1 adeti mescit ve site yönetimi) bulunmaktadır. Proje inşaatı yaklaşık %95 oranında tamamlanmış olup yaşam kısmen başlamıştır. Projenin 2012 yılı Nisan ayında tamamlanması planlanmakla birlikte halihazırda projedeki

doluluk oranı yaklaşık %25 seviyesindedir.

**Tablo. 17 Sinpaş Bosphorus Satış Fiyatları, TL**

Daire Tipi	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )
Stüdyo	60-61	207.045-231.112	3.451-3.789
1+1	70-75	249.773-319.726	3.568-4.263
2+1	99-147	317.189-483.997	3.204-3.292
3+1	119-167	383.011-679.448	3.219-4.069
4+1	197-254	863.104-1.282.217	4.381-5.048
5+2	615-645	2.740.583-2.881.475	4.456-4.467

- Satış fiyatları satış ofisinden elde edilmiş olup peşin alımlarda % 10 iskonto oranı bulunmaktadır.

#### ✓ İSTANBUL LOUNGE



Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m<sup>2</sup>'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır.

**Tablo. 18 İstanbul Lounge Satış Fiyatları, TL**

Daire Tipi	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )
1+1	59,93-93,27	167.000-240.900	2.583-2.787
2+1	100,09-158,33	267.700-456.500	2.675-2.883
3+1	127,24-171,09	351.600-646.800	2.763-3.780
4+1 Dupleks	194,51-227,81	569.000-662.900	2.910-2.925

**✓ SOYAK PARK APARTS**


Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Park Apart's projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 2200 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Proje inşaatı devam etmekte olup projenin Nisan 2013 itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

**Tablo. 19 Soyak Park Apart's Satış Fiyatları, TL**

Daire Tipi	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )
Stüdyo	31-32	101.000-108.500	3.258-3.391
1+1 Balkonlu	44-57	120.000-172.500	2.727-3.026
1+1 Balkonsuz	43-47	126.000-146.500	2.930-3.117
2+1 Balkonlu	72-84	193.000-254.500	2.681-3.030
2+1 Balkonsuz	65-72	193.000-226.500	2.969-3.146
2+1 Çatı Dubleks	109-115	429.500-468.500	3.940-4.074
3+1	111-128	337.000-416.500	3.036-3.254
3+1 Dubleks	110-143	502.000-676.500	4.564-4.731

**✓ SOYAK EVOSTAR**


Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Evostar projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 1000 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Sosyal alanlar olarak proje kapsamında özel peyzaj tasarımlı bahçeler, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları bulunmaktadır.

**Tablo. 20 Soyak Evostar Satış Fiyatları, TL**

Daire Tipi	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )
Stüdyo	31-33	81.500-89.500	2.629-2.712
1+1 Balkonlu	45-56	120.500-149.000	2.661-2.678
1+1 Balkonsuz	41-49	117.500-136.000	2.776-2.866
1+1 Bahçeli Dubleks	53-55	196.000-196.000	3.564-3.698
2+1 Balkonlu	74-128	167.000-328.000	2.257-2.563
2+1 Balkonsuz	67-73	158.000-178.000	2.358-2.438
2+1 Bahçeli Dubleks	85-97	209.000-285.000	2.459-2.938
3+1 Balkonlu	113-126	266.500-313.000	2.358-2.484
3+1 Bahçeli Dubleks	115-145	299.500-419.500	2.604-2.893



### ✓ AVRUPA KONUTLARI ATAKENT-3



Halkalı Atakent'te Artaş&Güner ortak girişimiyle, TOKİ uygulamaları kapsamında 204.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları-Atakent 3 projesinde toplam 2300 konut, 4 yıldızlı hotel, bahçe, göletler ve havuzlar, 4 adet açık yüzme havuzu, 16 mağazadan oluşan alışveriş alanı, göl cafe, anaokulu, kreş ve 43 dönümlük koru alanı bulunacaktır. Projenin 2012 yılının Ağustos ayında tamamlanması planlanmaktadır.

**Tablo. 21 Avrupa Konutları Atakent-3 Satış Fiyatları, TL**

Daire Tipi	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )
1+1	83-94	261.000-387.900	3.145-4.127
2+1	116-151	294.200-548.950	2.536-3.635
3+1	134-177	390.400-665.450	2.913-3.760
4+1	162-191	500.100-694.200	3.087-3.635

### ✓ ELITE CITY



Halkalı Atakent'te Şua İnşaat, TOKİ ve Emlak GYO ortaklığı ile hayata geçirilecek projenin 2012 yılının sonunda sahiplerine teslim edilmesi planlanmaktadır. Elite City, 37 dönüm alan üzerinde 4, 7, 22 ve 29 katlı 9 bloktan oluşmaktadır. 600 konutun yer aldığı Elite City'de 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipi konutlar yer almaktadır. Projede yüksek oranda yeşil alan ve proje içerisindeki tüm alanların araç trafiğine kapalı olması projenin en önemli özelliklerindedir.

**Tablo. 6 Elitecity Satış Fiyatları, TL**

Daire Tipi	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )
1+1	64,85-103,05	223.000-332.000	3.222-3.439
2+1	116,84-134,50	315.000-441.000	2.696-3.279
3+1	170,43-178,50	450.000-607.000	2.640-3.400

### ✓ DUMANKAYA KONSEPT HALKALI



Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunacaktır. Proje dahilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer alacaktır. Proje inşaatına henüz başlanmamış olup projenin 2014 yılı Haziran ayında tamamlanması planlanmaktadır.

**Tablo. 7 Dumankaya Konsept Halkalı Satış Fiyatları, TL**

Daire Tipi	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )
1+1	62-62	158.000-172.000	2.548-2.774
2+1	78-124	190.000-324.000	2.436-2.613
3+1	131-172	313.000-432.000	2.389-2.512

### ✓ TERRACE TEMA



İnanlar İnşaat tarafından, 30.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen projede 30 ve 40 katlı iki adet kule yer alacaktır. 90-225 m<sup>2</sup> aralığında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipi toplam 416 konut bulunacaktır. Proje dahilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer alacaktır. Proje inşaatına henüz başlanmamış olup projenin 2014 yılı Şubat ayında tamamlanması planlanmaktadır.

Değerleme konusu 801 ada 21 parsel üzerinde geliştirilen "İstanbul Sarayları" projesinde satışlar devam etmekte olup satış ofisinden elde edilen güncel satış fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 8 İstanbul Sarayları Satış Fiyatları, TL**

Daire Tipi	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )
1+1 Hisar Residence	75-84	248.449-274.702	3.270-3.313
2+1 Hisar Residence	111-134	349.324-447.024	3.147-3.336
3+1 Hünkar Blokları	147-178	428.529-569.436	2.915-3.199
3+1 Hanzade Blokları	135-153	408.656-489.477	3.027-3.199
3+1 Hisar Residence	170-184	526.680-566.720	3.080-3.098
4+1 Kuru Sarayları	173-255	721.776-981.743	3.850-4.172
4+1 Sultan Sarayları	182-267	809.624-1.124.650	4.212-4.448
4+1 Şehzade Sarayları	208-315	1.034.030-1.285.134	4.080-4.971
4+1 Dolmabahçe Köşkü	207-313	1.030.141-1.337.669	4.274-4.976

- Satış fiyatları satış ofisinden elde edilmiş olup peşin alımlarda % 10 iskonto oranı bulunmaktadır.

### ➤ Emsal Ticari Ünite Araştırmaları

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilen "İstanbul Sarayları" projesinde yer alan ticari ünitelere emsal olabilecek nitelikteki satılık ticari mülkler araştırılmış ve tablo halinde sunulmuştur.

**Tablo. 22 Emsal Ticari Üniteler, TL**

	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>	<b>Emsal 5</b>
Satış Fiyatı, TL	300.000	3.999.000	4.750.000	600.000	580.000
Alanı, m <sup>2</sup>	22	365	420	60	64
Birim Satış Fiyat, TL	13.636	10.956	11.310	10.000	9.063
Proje- Konum	Atakent 3.etap Palmiye Çarşısı Bora Emlak	Atakent 2.etap komple çarşı Turyap	Atakent 3.etap komple çarşı Turyap	Atakent 2.etap Halkalı Center Tanış Emlak	Atakent 2.etap Halkalı Center Kutlu Emlak
İletişim	212 548 48 24	212 470 83 13	212 470 83 13	212 495 24 40	212 495 18 45

### 7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, değerlendirme konusu taşınmazlara emsal olabilecek arsalar; konum, ulaşılabilirlik, üzerinde proje geliştirebilir büyüklüğe sahip olma, mülkiyet yapısı ve imar durumu gibi değişkenler dikkate alınarak, ayarlanmış birim değer hesaplanmıştır. Pazarda gözlenen satışı gerçekleşmiş ve satışa arz edilmiş arsa emsalleri dikkate alınarak ayarlama analizi tablosu oluşturulmuştur.

**Tablo. 23 801 Ada 21 Parsel Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu**

<b>801 ada 21 parsel</b>	<b>Konu Gayrimenkul</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Net Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	<b>124.201,00</b>	59.000	42.600	14.900
İstenen Fiyat (TL)		45.000.000	45.000.000	22.200.000
İstenen Net Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )		<b>763</b>	<b>1.056</b>	<b>1.490</b>
Satış İskontosu %		0%	5%	10%
<b>Gerçekleşebilir Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>763</b>	<b>1.004</b>	<b>1.341</b>
Konum	<b>Halkalı</b>	Halkalı (801 ada 6 parsel)	Halkalı (801 ada 10-11-12 parseller)	Halkalı (801 ada 10 parsel)
<i>Ayarlama</i>	<b>iyi</b>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>
Ulaşılabilirlik	<b>iyi</b>	<i>iyi</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>
<i>Ayarlama</i>				
Büyükük	<b>iyi</b>	<i>kötü</i>	<i>kötü</i>	<i>kötü</i>
<i>Ayarlama</i>				
Mülkiyet Yapısı	<b>Müstakil</b>	müstakil	müstakil	müstakil
<i>Ayarlama</i>		<i>aynı</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>
İmar Durumu	<b>Konut, E:1.25</b>	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25
<i>Ayarlama</i>	<b>iyi</b>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.200</b>	<b>877</b>	<b>1.154</b>	<b>1.542</b>

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değerlendirme konusu 801 ada 21 parsel arsa birim değeri **1.200 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiş ve hesaplanan arsa değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 24 Arsa Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değer Tablosu**

<b>ADA</b>	<b>PARSEL</b>	<b>ALAN, m<sup>2</sup></b>	<b>BİRİM DEĞER, TL/m<sup>2</sup></b>	<b>TOPLAM DEĞER, TL</b>
801	21	124.201,00	1.200	<b>149.041.200</b>



➤ **Konut Üniteleri Emsal Karşılaştırma Analizi:**

Bölgede yapılan piyasa analizi sonucunda; değerlendirme konusu 801 ada 21 parselde geliştirilen "İstanbul Sarayları" projesine emsal olabilecek nitelikteki konut projelerinden elde edilen ortalama satış birim değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 9 Emsal Karşılaştırma Tablosu (Konut)**

EMSA PROJELER	KONUT SAYISI	MİN. KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	MAKS. KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	MİN. KONUT BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	MAKS KONUT BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )
BOSPHORUS CITY	2794	60	645	2.869	4.467	<b>3.789</b>
İSTANBUL SARAYLARI	1205	75	315	3.027	4.976	<b>3.638</b>
İSTANBUL LOUNGE	757	60	228	2.420	3.780	<b>2.732</b>
SOYAK PARK APARTS	2200	31	143	2.197	3.567	<b>2.737</b>
SOYAK EVOSTAR	1000	31	146	2.250	3.698	<b>2.692</b>
ELİTECITY	600	65	179	2.640	3.439	<b>3.113</b>
DUMANKAYA KONSEPT	813	62	172	2.390	3.010	<b>2.571</b>
AVRUPA KONUTLARI	2300	83	191	2.525	4.234	<b>3.287</b>
TERRACE TEMA	416	90	225	2.750	3.500	<b>3.125</b>

Sonuç olarak değerlendirme konusu 801 ada 21 parselde; Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından geliştirilen İstanbul Sarayları Projesi ve emsal projelerin satış verileri dikkate alınarak Nakit Akımları Analizinde kullanılmak üzere konut ünitelerinin birim satış değerinin ortalama **3.250 TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.

➤ **Ticari Ünite Emsal Karşılaştırma Analizi:**

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, değerlendirme konusu her bir ticari ünite yerine ortalama 100 m<sup>2</sup> alanlı ticari ünite için emsal karşılaştırma yapılmıştır. Taşınmazlara emsal olabilecek satışa arz edilmiş ticari üniteler; bulunduğu proje, konumu, bulunduğu katta cephesi, büyüklüğü, tamamlanma oranı gibi değişkenler dikkate alınarak, ayarlanmış birim değer hesaplanmıştır. Pazarda gözlenen satılık ticari ünite emsalleri dikkate alınarak ayarlama analizi tablosu oluşturulmuştur.

**Tablo. 25 Emsal Karşılaştırma Tablosu (Ticari)**

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, TL	300.000			600.000	580.000
Alanı, m <sup>2</sup>	22	365	420	60	64
Birim Satış Fiyat, TL	13.636	10.956	11.310	10.000	9.063
Satış İskontosu, %	15%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m <sup>2</sup>	11.591	10.408	10.744	9.500	8.609
Proje	Atakent 3.etap Palmiye Çarşı	Atakent 2.etap komple çarşı	Atakent 3.etap komple çarşı	Atakent 2.etap Halkalı Center	Atakent 2.etap Halkalı Center
Ayarlama	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Konumu	Çarşı	Çarşı	Çarşı	Çarşı	Çarşı
Ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Orta	Orta
Cephe	Zemin kat /ön cephe	-	-	Zemin kat /ön cephe	Zemin kat /ön cephe
Ayarlama	Aynı	-	-	Aynı	Aynı
Büyükklük (100 m <sup>2</sup> )	22	365	420	60	64
Ayarlama	Çok iyi	Kötü	Kötü	İyi	İyi
Tamamlanma	100%	100%	100%	100%	100%
Ayarlama	Kötü	İyi	Kötü	İyi	İyi
	12.170	13.010	13.430	9.025	8.179
Ayarlanmış Birim Değer, (TL/m <sup>2</sup> )	<b>11.163</b>				

Ticari ünitelerin emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi sonucu 801 ada 21 parselde yer alan ticari ünitelerin ortalama birim satış değeri **11.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

801 ada 21 parselin mevcut durum değerinin hesaplanmasında Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmıştır.

**Tablo. 26 Maliyet Oluşumları Tablosu**

Arsa Alanı			124.201,00	m <sup>2</sup>
Emsal Alanı			155.251,25	m <sup>2</sup>
Zemin Üstü Brüt İnşaat Alanı			205.521,05	m <sup>2</sup>
Zemin Altı Brüt İnşaat Alanı (Otopark, sığınak, depo vb.)			43.609,71	m <sup>2</sup>
<b>Toplam Brüt İnşaat Alanı</b>			<b>249.130,76</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Toplam Bina Taban Alanı			49.680,40	m <sup>2</sup>
Toplam Açık Alan			74.520,60	m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>				
Ortak Alanlar	43.609,71	275	11.992.670	USD
Yapı Alanları	205.521,05	550	113.036.578	USD
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>			<b>125.029.248</b>	<b>USD</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>				
Açık Alanlar, Peyzaj Maliyeti	74.520,60	100	7.452.060	USD
Altyapı ve Zemin İyileştirme Maliyeti		14%	17.504.095	USD
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>			<b>149.985.402</b>	<b>USD</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		3,00%	3.750.877	USD
Yasal İzinler ve Harçlar		3,00%	3.750.877	USD
Proje Yönetim Giderleri		5,00%	6.251.462	USD
Satış ve Pazarlama Giderleri		5,00%	6.251.462	USD
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>			<b>20.004.680</b>	<b>USD</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>			<b>169.990.082</b>	<b>USD</b>
<b>GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET</b>			<b>682,33</b>	<b>USD</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>			<b>305.982.148</b>	<b>TL</b>
<b>GIYDIRILMIŞ BİRİM MALİYET</b>			<b>1.228,20</b>	<b>TL</b>

Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu 801 ada 21 parsel üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat maliyeti 169.990.082 USD (305.982.148 TL) hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile binaların %20,5, altyapı ve zemin iyileştirme tamamlanma oranı %85 olarak alınmıştır. Diğer maliyetler başlığında ise projenin inşaat maliyeti dışında bu güne kadar yapmış olduğu proje, izin, pazarlama gibi diğer maliyetleri hesaplanmış ve değerlendirme tarihi itibari ile diğer maliyetlerin %80 oranında tamamlandığı kabul edilmiştir.

**TABLO. 27 Değerleme tarihi itibari ile mevcut inşaat maliyeti**

	Tamamlanma Oranı					
Toplam Bina Maliyeti	125.029.248	USD	225.052.646	TL	20,50%	46.135.792 TL
Altyapı ve Zemin İyileştirme Maliyeti	17.504.095	USD	31.507.370	TL	85%	26.781.265 TL
Toplam Diğer Maliyetler	20.004.680	USD	36.008.423	TL	80%	28.806.739 TL
<b>TOPLAM MEVCUT MALİYET</b>						<b>101.723.796 TL</b>

**TABLO. 28 Değerleme tarihi itibari ile blok bazında inşaat tamamlanma oranları**

BLOK NO	BLOK ADI	2011 YILSONU İNŞAAT TAMAMLAMA ORANLARI
1	Çırağan Kafe	13,50%
2	Çırağan Yalısı	31,50%
3	İkili Yalı	26,00%
4	Dolmabahçe Köşkü	17,00%
5	Sahil Saray	3,50%
6	Sahil Saray	3,50%
7	Kule Restoran	0,00%
8	Arasta Çarşısı	0,00%
9	Salacak Restoran	0,00%
10	İkili Yalı	15,00%
11	Sahil Saray	10,50%
12	Sahil Saray	26,00%
13	İkili Yalı	33,00%
14	Kuzguncuk Kafe	15,00%
15	Boğaziçi Yalısı	35,00%
16	Boğaziçi Yalısı	36,00%
17	Boğaziçi Yalısı	35,00%
18	Koru Saray	36,00%
19	Sahil Saray	38,00%
20	Sahil Saray	37,00%
21	Koru Saray	37,00%
22	Koru Saray	28,00%
23	Koru Saray	24,00%
24	Koru Saray	8,00%
25	Koru Saray	3,50%
26	Sahil Kule	7,00%
27	Hisar Rezidans	0,00%
28	Sahil Kule	0,00%
29	Güney Blok	13,50%
30	Güney Blok	16,50%
31	Güney Blok	34,00%
32	Çırağan Rezidans	0,00%
33	Kuzey Blok	23,00%
34	Kuzey Blok	17,00%
35	Koru Kule	12,00%

Güncel inşaat tamamlanma oranları kullanılarak proje için değerlendirme tarihine kadar yapılan toplam inşaat harcamaları, proje, yasal izin giderleri ve satış pazarlama maliyetleri dikkate alınarak hesaplanan maliyet değerleri dikkate alınarak hesaplanmış toplam inşaat maliyeti ile emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan arsa değerinin toplanması ile elde edilen projenin bugünkü inşaat seviyesi ile değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**TABLO. 29 Değerleme tarihi itibari ile mevcut proje değeri**

	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Birim değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
<b>Arsa</b>	124.201	1.200	149.041.200
<b>* Mevcut İnşaat Maliyeti</b>			101.723.796
<b>Toplam</b>			<b>250.764.996</b>

*\*İnşaatın 29 Aralık 2011 tarihindeki seviyesine göre hesaplanmıştır.*

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 7.3.3.1. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

801 ada 21 parsel no'lu gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde, Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ni desteklemek amacıyla, parsel üzerinde geliştirilen proje verileri esas alınarak Nakit / Gelir akımları Analizi kullanılmıştır. Bu yaklaşımda gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme çalışmamızda Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile toplam satış hasılatı ve projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

**Tablo. 30 Nakit Akımları Analizi Yönteminde kullanılan veriler**

Toplam Arsa Alanı	124.201,00 m <sup>2</sup>
Satılabilir Konut Alanı	166.851,66 m <sup>2</sup>
Satılabilir Ticari Alan	6.396,56 m <sup>2</sup>
Toplam Satılabilir Alan	173.248,22 m <sup>2</sup>

**TABLO. 31 Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile Projenin Toplam Gelirlerinin Net Bugünkü Değer Hesabı**

GELİRLER	2012	2013	2014
Konut Birim Satış Değeri, TL	3.250	3.608	3.968
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı		11,00%	10,00%
Konut Satış Hızı	75,00%	20,00%	5,00%
<b>Toplam Konut Gelirleri</b>	<b>406.700.921</b>	<b>120.383.473</b>	<b>33.105.455</b>
Ticari Ünite Birim Satış Değeri, TL	11.000	12.210	13.431
Ticari Ünite Satış Fiyatı Artış Oranı		11,00%	10,00%
Ticari Ünite Satış Hızı	0,00%	0,00%	100,00%
<b>Toplam Ticari Ünite Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85.912.197</b>
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>406.700.921</b>	<b>120.383.473</b>	<b>119.017.652</b>
<b>İndirgeme Oranı</b>	<b>0,15</b>		
<b>Toplam Gelirler NBD, TL</b>		<b>522.936.214</b>	

Değerleme konusu 801 ada 21 parsel üzerinde geliştirilen projenin tamamlanmış olması durumunda net bugünkü değeri **522.936.214 TL** hesaplanmıştır.

Gelir İndirgeme yaklaşımında kullanılan varsayımlar:

- Parsel üzerinde inşa edilen projenin satışının 2014 yılı sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Konut değer artış primi, enflasyon oranı dikkate alınarak, 2013 yılı için % 11, 2014 yılında stokta kalanlar için % 10 olarak öngörülmüştür.
- Konut ve ticari ünitelerin satış değerleri Sinpaş G.Y.O. A.Ş. den alınan satış verileri ve pazarda emsal projelerin peşin satış fiyatları kabul edilmiştir.

- İskonto oranı; risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda %15 olarak belirlenmiştir.

Risksiz getiri oranı; uzun vadeli devlet tahvili faiz oranı esas alınarak ortalama % 11 kabul edilmiştir.

Pazar Riski; projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, sektör risk primleri, proje yönetimi vb. risk bileşenlerinden oluşmaktadır.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün Tapu Müdürlüğü ve Belediyesi'nde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkulün herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

## **8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

801 ada 21 parsel no'lu konu gayrimenkulün arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi, arsa üzerindeki inşai yatırım bedelinin belirlenmesinde Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi kullanılmıştır. Yaklaşımlar sonucu elde edilen sonuçlar toplanarak gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılmış olup uyumlaştırma yapılmamıştır.

## **9. SONUÇ**

Değerleme konusu; 801 ada 21 parsel no'lu gayrimenkulün kullanım fonksiyonu, proje konsepti, altyapı ve ulaşım ilişkileri, bulunduğu bölge, bölgenin gelişim eğilimi, çevre yapılanmaları gibi faktörler ışığında arsa değeri, bölgede oluşmuş bir pazar olması nedeniyle sadece Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanmış, parselin mevcut inşaat seviyesi ile bugünkü değerinin hesabında ise Maliyet Yöntemi kullanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

### **9.1. Nihai Değer Takdiri**

Değerleme tarihi itibarı ile konu gayrimenkulün tamamlanmış kısmın, arsa değeri dahil değeri, mevcut izinler, proje giderleri, arazi düzenlemeleri dikkate alınarak takdir edilmiş olup aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 32 Nihai Değer Tablosu**

ARSA DEĞERİ (TL)	149.041.200
MEVCUT MALİYET (TL)	101.723.796
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>250.764.996</b>

29 Aralık 2011 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonuç değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

**250.764.996.-TL (İKİYÜZELLİMİLYONEDİYÜZALTMİŞDÖRTBİNDOKUZYÜZDOKSANALTI TÜRK LİRASI)**

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, USD

**139.313.887.- USD (YÜZOTUZDOKUZMİLYONÜÇYÜZONÜÇBİNSEKİZYÜZSEKSENEDİ AMERİKAN DOLARI)**

\*1 USD = 1,80 TL alınmıştır.

Taşınmazın %18 Katma Değer Vergisi dahil değeri 295.902.695 TL, 164.390.387 USD hesaplanmıştır.

### 9.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

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

Taşınmaz G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**\*DİDEM ÖZTÜRK**  
**Harita Y.Mühendisi**



**Olca Serdar YILMAZ**  
**Şehir Plancısı**  
SPK LİSANS NO: 401208  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



*\*\*Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.*

## 10. RAPOR EKLERİ

### FOTOĞRAFLAR







**İMAR DURUM YAZISI**

KÜÇÜKÇEKMECE  
BELEDİYESİ

DURUM ŞEFLİĞİ

Sayı: M.34.6 KÜÇ.0.13.02-20863 -17461-444609.

KONU: İmar Durumu

02 Kas 2011

....10.2011

02.11.2011\*032643

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: a) 25.10.2011 tarih ve 20863 kayıt sayılı dilekçe.

b) 16.01.2008 tarih ve GD69/2772 T28302 sayılı İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısı.

c) 24.06.2008 tarih ve B.09.0.AİŞ.0.12.00.07/230.01/8038 sayılı Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü yazısı

İlgi (a) dilekçe ile Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Atakent Mevkii, 800 ada 4,5, 13 ve 20 parsel, 801 ada 1, 19, 20, 21 ve 22 parsel sayılı taşınmazlara ait imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu parseller 07.11.2010-07.03.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planında

- 800 ada 4 parsel, Emsal:1.25 H:Serbest Konut Alanında kalmaktadır.
- 800 ada 5 parsel, Emsal:1.25 H:Serbest Konut Alanında kalmaktadır.
- 800 ada 13 parsel, Sağlık Tesis Alanında kalmaktadır.
- 801 ada 1, 19, 21 ve 22 parseller Emsal:1.25, H:Serbest Konut Alanında kalmaktadır.
- 801 ada 20 parsel, Emsal:0.50 H: Serbest, Ticaret Alanında kalmaktadır

İlgi (b) sayılı yazı ekindeki raporlarda 800 ada 4 parselinde bulunduğu alanın bir kısmının yerleşime uygun olmayan alan sınırında kaldığı belirtilmiş olup ilgi (c) yazıyla ise " Halkalı Çöplüğü" olarak adlandırılan bu alan içindeki F21C21A1B, F21C21A2A pafta 800 ada 4 parsel ve 801 ada 2 parseller için, Mayıs 2008 tarihinde YERTEK Mühendislik Ltd. Şti tarafından hazırlanan imar planına esas jeolojik+jeoteknik etüt raporunun; Afet İşleri Genel Müdürlüğü teknik elemanlarınca yerinde incelenerek uygun bulunduğu ve onaylandığı belirtilmiş olup, ilgi (c) yazı ekinde bulunan raporda söz konusu pafta-parsel alanları için çalışmalar sonucunda yapılaşma için uygun olmayan alan tanımı kaldırılarak, Bölge: 1)UA ( Yapılaşmaya Uygun Alan) 2)ÖA (Önlem Alınarak Yapı Yapılabilir Alan) olmak üzere iki bölümde sınıflandırılmıştır.

Bahse konu parseller yakınından dere geçmekte olup uygulama aşamasında İSKİ görüşüne uyulacaktır. 800 ada 4 parselde 05.10.2009 tarih ve M.34.0.İBB.5.01.03.09.03-479873 sayılı İSKİ görüşüne yazı ekindeki Dere Koruma Bandı sınırlarına uyulacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

  
Güven AYDIN  
Başkan Yardımcısı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 44841794
İl / İlçe	: İSTANBUL/KAĞIZÇI
Kurum Adı	: KÜLTÜRBAĞI
Mahalle / Köy Adı	: HALKALI Mah.
Mevki	: MENEKSE
CBT / Sayfa No	: 138 / 13508
Kayıt Durumu	: Akıf
Ada/Parsel	: 801/21
Yüzölçüm	: 124.201,00 m2
Ana Tas. Nitelik	: ARSA

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : 801 ada 22 parsel lehine 5679,62m2 geçit hakkı vardır.)	HALKALI Mah. 801 Ada 22 Parsel	18/03/2011 - 6295	--
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : 801 ada 21 parsel lehine 15134,17m2 geçit hakkı )	HALKALI Mah. 801 Ada 21 Parsel	18/03/2011 - 6295	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaşe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
T2722817	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	124.201,00	124.201,00	İfraz İşlemi (TSM) - 23/02/2011 - 4487 - -	--
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( borçlucu elektrik dağıtım a.ş. genel müdürlüğü lehine 99 yillığı 1 il bedelle kira şartı ) (Bağlama Tarihi:21/12/2011 Süre:100 Yıl )	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	23/12/2011 - 29963	23/12/2011 - 29963	--	



Raporlayan: 20201-AYDAGCI  
Kayıtma Usulü

Rapor Tarihi / Saati : 23.12.2011 11:08

**11. SERTİFİKASYONLAR**

 <p><b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</p>
<p>Tarih : 20.11.2009</p>
<p>No : 401208</p>

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400241

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Aysel AKTAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI

