

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

RUMELİ KONAKLARI PROJESİ

İSTANBUL/SARIYER

1622 PARSELDE 6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

29.12.2011

2011/105



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	5
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	6
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	7
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKULLERİN/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	7
4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	8
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	10
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	19
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	19
5.2. EKONOMİK VERİLER	19
5.3. BÖLGE VERİLERİ	22
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	25
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	25
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	26
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	27
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	27
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	28
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	31
9. SONUÇ	31
9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31
9.2. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	32
10. RAPOR EKLERİ	33
11. SERTİFİKASYONLAR	44

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 1622 numaralı parsel üzerindeki 6 adet bağımsız bölümün, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.12.2011 - 2011/105
DEĞERLEME TARİHİ	: 20.12.2011
RAPORUN TARİHİ	: 29.12.2011
RAPOR NUMARASI	: 2011-400-105
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede Tapu Müdürlüğünden alınan resmi bilgiler ve Sarıyer Belediyesinden resmi evrak alınmadığından alınan şifahi bilgiler (Sarıyer Belediyesince, konu gayrimenkullere ilişkin olarak düzenlenen 26.11.2010 tarih ve 10_400_118/1 sayılı Değerleme Raporu ekinde sunulan 31.12.2010 tarihli İmar durum yazısında farklılık olmadığı belirtilmiştir.) doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU	: 02.01.2009 tarih, 08-301-11/2
GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: 25.01.2010 tarih, 09-301-02 26.11.2010 tarih, 10_400_118/1 sayı
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401208 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail :info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 1622 numaralı parsel üzerindeki 6 adet bağımsız 29.12.2011 tarihli pazar değerinin tespiti olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Köyü, Kilyos Caddesi üzerinde yer alan, toplam 87.067,75 m² yüzölçümüne sahip 1622 parsel ve 13.801,78 m² yüzölçümüne sahip 1623 parsel üzerinde konumlu Rumeli Konakları'nda 1622 parselde TT Blok 10, 30, 31, 35 numaralı bağımsız bölümler, Tİ4 Blok, 89, 90 numaralı bağımsız bölümlerdir. 20.02.2006 tarihli Mimari Projesi'nde konut alanı olarak tasarlanmış, 28.03.2006 tarihi ile Yapı Ruhsatı ve 28.03.2006 tarihi ile Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Gayrimenkule ait ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

- Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin tapu sicil bilgileri tablolarda gösterilmiştir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ								
İLİ	: İSTANBUL							
İLÇESİ	: SARIYER							
MAHALLESİ	: -							
KÖYÜ	: ZEKERİYAKÖY							
SOKAĞI	: -							
MEVKİİ	: KASAPÇAYIRI ZEKERİYAKÖY YOLU							
PAFTA NO	: F22D6B1B							
ADA NO	: -							
PARSEL NO	: 1622							
YÜZÖLÇÜMÜ	: 87.067,75							
NİTELİĞİ	: HAVUZU OLAN 105 ADET KARGİR VİLLA VE BAHÇESİ							
BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ								
Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse	Eklenti
TT	-	-	10	1628/87068	DUBLEKS MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	-
TT	-	-	30	874/87068	DUBLEKS MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	-
TT	-	-	31	870/87068	DUBLEKS MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	-
TT	-	-	35	792/87068	DUBLEKS MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	-
Tİ4	-	-	89	622/87068	DUBLEKS MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	-
Tİ4	-	-	90	613/87068	DUBLEKS MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	-

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 26.10.2011 tarihli takyidat belgesinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar aşağıdaki gibidir. 26.10.2011 tarihli resmi takyidat yazıları ektedir.

1622 parselde kayıtlı olan 6 adet bağımsız bölümün tamamının üzerinde:

- "Askeri güvenlik bölgesidir." (29.02.1988 tarih, 694 yev.)
- "Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alandır." (01.07.1996 tarih, 1870 yev.)
- "Radar görüşü açısından yüksek yapıların oluşmaması amacıyla 1. Tak. Hava Kuv. Komt. İle 15. Füze Üs Komutanlığı'nın görüşlerinin alınması gerekmektedir." (11.09.2003 tarih, 5319 yev.)
- "572,33 m²'lik kısımda BEDAŞ lehine irtifak hakkı" (16.09.2003 tarih, 5396 yev.)
- "Yönetim Planı Değişikliği :20.02.2009" (09.03.2009 tarih, 3575 yev.)
- "Bu gayrimenkul kat mülkiyetine geçmiştir." (08.04.2009 tarih, 5188 yev.)

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Sarıyer İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 26.10.2011 tarihinde saat 11:00 itibarıyla yapılan incelemede:

- Değerlemeye konu gayrimenkuller; **08.04.2009** tarih 5188 yev. no ile kat mülkiyetine geçmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 04.11.2011 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlemeye konusu gayrimenkullerin de bulunduğu parsellere, Doğal Sit Alanında kalmaları nedeni ile Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar geçiş dönemi yapılanma şartlarında inşaat ruhsatı verilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu 1622 ve 1623 parsellere Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 29.12.2008 tarih, 34.6.SAR.0.13.01-310-99/7909 sayılı yazısında belirtildiği gibi

"Koruma Kurulu'nun, 22.7.1999 tarih 11104 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli "İstanbul, Sarıyer, Zekeriyaköy, 1521-1261-1262-1263 parsellerin Koruma Uygulama Mevzii İmar Planı" kısmen TAKS:0.10, Emsal:0,20, maksH:6.50 m yapılanma şartlarında "Mimari Avan Projeye göre Düzenlenecek Konut alanında kısmen de TAKS:0.10 emsal:0.12 maksH:6.50 m yapılanma şartlarında "Özel Orman" alanında kalmaktadır. Ancak parsellerde yukarıda bahsedilen Koruma Uygulama Mevzii İmar Planının Süresi ;Temmuz 2007 itibarıyla sona ermiştir. Yeni 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan İmar uygulaması yapılamamaktadır."

İnşaat Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenip kat mülkiyeti kurularak imar mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanmıştır.

Ancak konu taşınmazları da kapsayan bölgede henüz "Koruma Amaçlı İmar Planı" yapılmadığından değerlendirme konusu parsellerin de bulunduğu bölge plansız durumdadır.

3.5. Gayrimenkullerin 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,

Konu gayrimenkullere ilişkin mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler ilgili kurumlardan sorgulanmış olup elde edilen veriler parsellere göre sıralanmıştır.

- 1622 parsel üzerinde 3 farklı tip blok bulunmaktadır.

1622 PARSEL										
YENİ YAPI RUHSATLARI	BLOK TİPİ	BLOK İSMİ	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	TT BLOK	MANOLYA	28.03.2006	14-2	19	9.607,065	4A	1	2	3
	Tİ-4 BLOK	FREZYA	28.03.2006	14	34	10.853,038	4A	1	2	3
	Tİ-3 BLOK	LİLYUM	28.03.2006	14-1	52	12.084,388	4A	1	1	2
TADİLAT YAPI RUHSATLARI	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	TT BLOK	MANOLYA	22.05.2008	37/2	19	9.607,065	4A	1	2	3
	Tİ-4 BLOK	FREZYA	22.05.2008	37	34	10.853,038	4A	1	2	3
	Tİ-3 BLOK	LİLYUM	22.05.2008	37/1	52	12.084,388	4A	1	1	2
YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ	BLOK TİPİ	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	TT BLOK	MANOLYA	31.12.2008	144	4	1.180,34	4A	1	2	3
	TT BLOK	MANOLYA	31.12.2008	146	15	8.426,725	4A	1	2	3
	Tİ-4 BLOK	FREZYA	31.12.2008	145	34	10.853,038	4A	1	2	3
	Tİ-3 BLOK	LİLYUM	31.12.2008	143	52	12.084,388	4A	1	1	2

Konu parsellerde kat mülkiyeti kurulmuş ve bağımsız bölümler tescil edilmiş olup değerlendirme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren, Sarıgazi V.D. 381 023 22 40 vergi no'lu, 280 nolu izin belgesine sahip olan 'Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş.' isimli firma tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

20.02.2006 tarihli Mimari Projesi, 28.03.2006 tarih ile Yapı Ruhsatı ve 22.05.2008 tarih ile Tadilat Yapı Ruhsatı, 31.12.2008 tarih ile Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin imar mevzuatına ilişkin tüm yasal süreç tamamlanarak son aşama olan kat mülkiyeti kurulmuştur.

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

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller üzerinde son üç yıla ilişkin herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

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

Değerlemesi yapılan Gayrimenkuller 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 gayrimenkuller Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ait takyidat bilgilerine göre gayrimenkullerin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. 1622 parsel sayılı yerlin üzerinde bulunan "Askeri Yasak Bölge" şerhi nedeniyle bu parsel üzerinde oluşturulan bağımsız bölümlerin yabancılara satışının yapılmaması koşulu ile herhangi bir kısıtlayıcı durumu bulunmamaktadır.

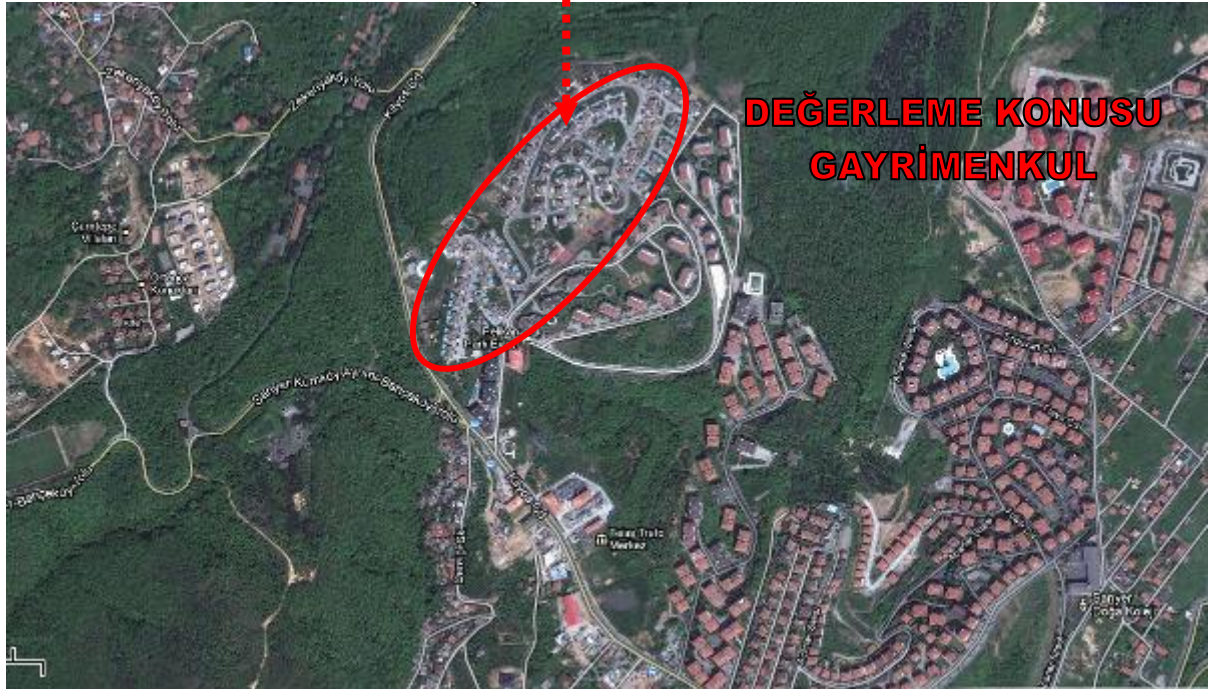
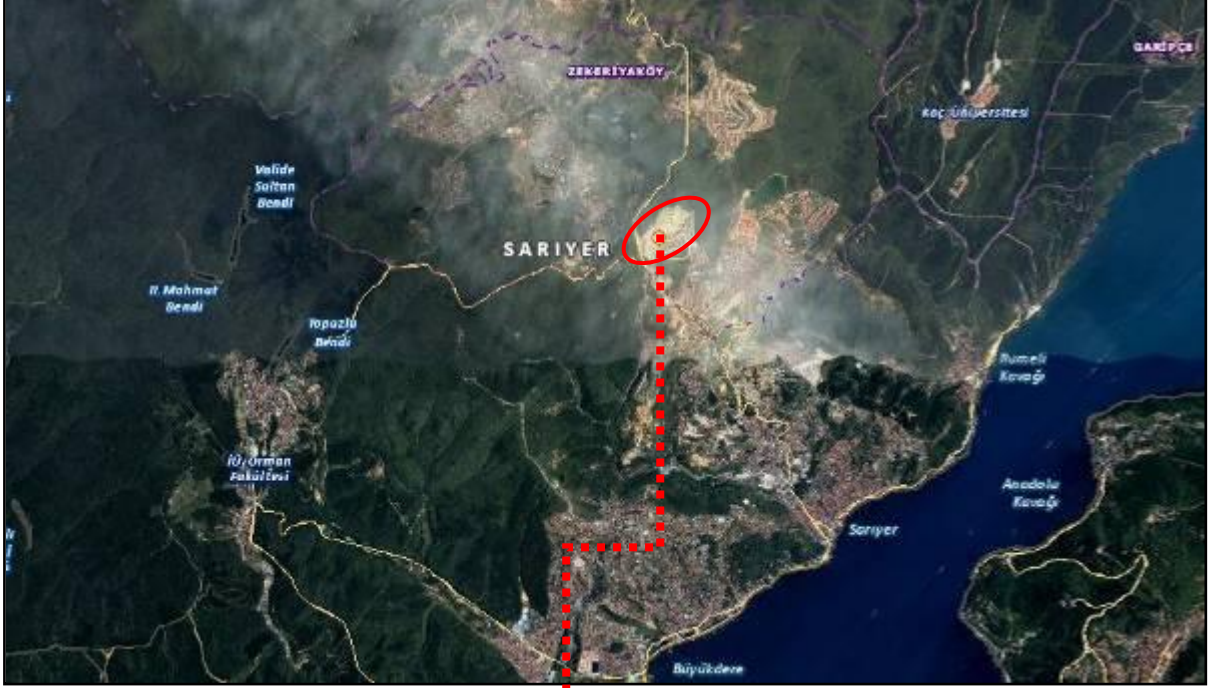
18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı yasanın, 30.4.1983 tarihli ve 18033 numaralı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmelik" 2. Maddesinde;

" Askeri Yasak Bölgeleri ile Güvenlik Bölgelerini, yurt içinde yapılacak büyük ve stratejik önemi haiz tesislerin coğrafi konum ve yerlerinin tespitini, seferberlik ve savaşta bu tesislerin tahribi için önceden yapılması gereken hazırlıkları, yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin almadan kiralayamayacakları bölgeler ile ilgili hususlarda, Genelkurmay Başkanlığı, Bakanlıkları, Kuvvet Komutanlıklarını (Jandarma Genel Komutanlığı dahil), kamu ve özel kurum ve kuruluşları kapsamına alır." denilmektedir.

4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller, İstanbul İli'nin Avrupa yakasında kuzeyde yer alan Sarıyer ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Gayrimenkuller, Sarıyer İlçe Merkezi ile Kilyos Köyü arasında bağlantıyı sağlayan Kilyos Caddesi üzerinden ilerlendiğinde Bahçeköy sapağının karşısında Pelikan Park Evleri'nin kuzeyinde yer alan iki adet parsel üzerinde gerçekleştirilen Rumeli Konakları'nda konumlandırılmıştır. Taşınmazların Kilyos Caddesi'ne bağlantısı, komşusu Pelikan Park Evleri ile müşterek kullanılan ve henüz bir sokak ismi verilmeyen asfalt bağlantı yolu ile sağlanmaktadır.



Bölge, 1990'lı yıllarda Garanti Koza firması tarafından gerçekleştirilen müstakil villa tipi konut projesi ile birlikte hareketlenmiştir. Son yıllarda kurumsal ölçekli firma yatırımları ile bölge birçok konut projesi gerçekleştirilmiştir.

Rumeli Konakları, Pelikan Park Evleri'nin kuzeyinde yer almakta olup, batısında; Kilyos Caddesi ve meşelik alan, kuzey, kuzeydoğu yönünde; meşelik alan ile sınırlıdır. Yakın çevrede; Kasapçayırı olarak bilinen mevkide Acarlar, Medyakent, Sinpaş Boğaziçi Malikaneleri, Garanti Yonca Evleri, Emlak Konut, Kiptaş, Sarıyer Vadi Evleri gibi siteler yer almaktadır. Kuzeyde, Demirciköy yönünde ise Arıköy, Doğa Evleri, Basın Yayın Sitesi, Allgreen, Hoffmann Baviera Evleri gibi villa tipi konut siteleri bulunmaktadır.

Daha geniş çevrede Zekeriyaköy, Demirciköy ve Kilyos'ta birçok villa sitesi bulunmaktadır.

Kilyos geniş bir kumsala sahip plajı ile yaz aylarına kent merkezinden gününbirlik ziyaretçiler tarafından tercih edilmektedir. Sarıyer Rumeli Feneri yönünde ise ormanlık alan içinde Koç Üniversitesi Kampüsü yer almaktadır.



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuşçuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
Zekeriyaköy	0,8
Sarıyer	3
Maslak	9
TEM Otoyolu	11
E-5 Karayolu	14,5
FSM Köprüsü	11,5
Boğaziçi Köprüsü	16,5
Atatürk Havaalanı	30

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa proje hakkında detaylı bilgi

Değerleme Konusu gayrimenkuller, Rumeli Konakları'nda; 1622 nolu parsel üzerinde konumlu TT blok 10, 30, 31, 35 bağımsız bölüm numaralı villalar, Tİ-4 blok 89, 90 bağımsız bölüm numaralı villalar, Tİ-3 blok 100 numaralı villadan ibarettir.



1622 parsel 87.067,75 m² alana sahip olup üzerinde 3 farklı tipte toplam 105 adet konut ünitesi inşa edilmiştir. Konut tiplerinden biri projede Tip-Tek, tapu kaydında T-T Blok, satış amacıyla hazırlanan tanıtım broşüründe ise 'Manolya', diğeri Tip İkiz 4, tapu kaydında Tİ-4, tanıtım broşüründe 'Frezya', diğeri de Tip ikiz 3, tapu kaydında Tİ-3, tanıtım broşüründe 'Lilyum' olarak isimlendirilmiştir. Değerlemeye konu olan bağımsız bölümler Manolya, Frezya ve Lilyum tipindedir.

1623 parsel ise 13.801,78 m² alana sahip olup parsel üzerinde toplam 4 adet bağımsız bölüm projelendirilmiştir. Bunlar sırasıyla 'Klüp Evi', 'Restoran-Bar', 'Mağaza' ve 'Spor Tesisi Binası' olarak nitelendirilmişlerdir.

'Restoran-Bar', 'Mağaza' ve 'Spor Tesisi Binası' olarak ruhsata bağlanmış yapılar Manolya (Tip-Tek) olarak isimlendirilen konutlarla aynı proje ve imalat özelliklerine sahiptirler.

'Klüp Evi' binası ise 2 katlı olacak şekilde farklı tipte inşa edilmiş olup onaylı mimari projesine göre bodrum katı brüt 143,42 m², zemin katı ise brüt 151,80 m² olacak şekilde toplamda brüt 295,22 m² alanlıdır.

Site içinde 2 adet tenis kortu imalatı tamamlanmıştır. Konutların çevresinde açık otopark ve kaldırımlar kesme granit ile kaplanmıştır.

Uygulama projesine göre villa tipleri(Mevcut durum):



Manolya Tipi Villa Üç Boyutlu Görünüş

Manolya (Tip Tek) olarak isimlendirilen villa tipi, tek villa olarak projelendirilmiştir. Projede 19 adet Manolya tipi villa bulunmaktadır. Söz konusu villa tipi, bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum kat, banyo, çamaşırılık, hizmetli odası ve banyo bölümlerinden oluşmakta olup, brüt 40.7 m², net 31.6 m² alana sahiptir. Zemin kat, giriş holü, salon, mutfak bölümlerinden oluşmakta olup, brüt 102.7 m², net 92.9 m² alana sahiptir. 1. Normal kat, sofa, 3 oda, banyo ve sauna bölümlerinden oluşmakta olup brüt 95 m², net 83.6 m² alana sahiptir. Çatı katı, oda ve banyo bölümlerinden oluşmakta olup, brüt 59.1 m² net 47.3 m² alana sahiptir. Yapı toplamda brüt 297,5 m², alana sahiptir. Bahçe içinde brüt 34.4 m² alana sahip havuz bulunmaktadır. Ayrıca zemin kattan bahçeye çıkışta 35.1 m² alanlı, havuz kenarında ise 20.3 m² alanlı 2 adet teras bulunmaktadır. Yine yapı içinde çatı katında 17.4 m² teras alanı bulunmaktadır.



Frezya Tipi Villa Üç Boyutlu Görünüş

Frezya (Tip İkiz-4) olarak isimlendirilen villa tipi, ikiz villa olarak projelendirilmiştir. Projede 34 adet bulunan Frezya (Tip İkiz 4), bodrum kat, zemin, 1 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum kat, hol, günlük oturma odası, mutfak, banyo, çamaşırılık, hizmetli odası ve banyo bölümlerinden oluşmakta olup, brüt 91,55 m², net 79,00 m² alana sahiptir. Zemin kat, giriş holü, salon, yemek bölümü, mutfak ve WC bölümlerinden oluşmakta olup, brüt 82.83 m², alana sahiptir. 1. Normal kat, hol, 3 oda, banyo, depo ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt 80,26 m², net 69,03 m² alana sahiptir. Çatı katı, hol, oda, soyunma odası ebeveyn banyosu, sauna ve fitness bölümlerinden oluşmakta olup, brüt 68,58 m² alana sahiptir. Yapı toplamda brüt 323,22 m² alana sahiptir. Bahçe içinde brüt 34.69 m² alana sahip havuz bulunmaktadır. Ayrıca bodrum kattan bahçeye çıkışta 24,83 m² alanlı, zemin katta girişte ise 13,34 m² alanlı 2 adet teras alanı bulunmaktadır. Yine yapı içinde çatı katında 6,11 m² teras alanı bulunmaktadır.



Lilyum Tipi Villa Üç Boyutlu Görünüş

Lilyum (Tip İkiz-3) olarak isimlendirilen villa tipi, ikiz villa olarak projelendirilmiştir. Projede 52 adet bulunan Lilyum (Tip İkiz-3) bodrum kat, zemin kat ve çatı katından oluşmaktadır. Konu taşınmazın içi görülememiştir.

TT-10 No'lu Villa (Manolya-2):



Bina dış cephesi mozaik siva, çatısı shingle kaplama, ana giriş kapısı çelik kapıdır.

İç mekanda zeminler şap beton, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalı ve astar boyalıdır. Banyo ve WC bölümlerinde ise, zemin şap beton, duvarlar kaba sıva, tavanlar ince sıvalıdır. Elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz şebekeleri döşeli olmakla birlikte armatürler monte edilmemiştir.

İç merdiven basamakları kaba beton olup, korkuluklar henüz monte edilmemiştir. Teras zeminini seramik, duvarlar ve korkuluklar mozaik sıvalı, denizlikler mermer olup, üzerinde ahşap konstrüksiyon veranda bulunmaktadır. Çatı katı panel radyatörlü, diğer katlar yerden ısıtılmalıdır. İç kapılar ahşap, pencereler, teras ve balkon kapıları ahşap desenli PVC doğramadır. 1. Katta yer alan sauna ve bahçede bulunan yüzme havuzu tamamlanmış vaziyettedir. Panoramik manzaraya sahip olup, Site içi, Zekeriyaköy, Orman ve Karadeniz Kilyos Sahili manzaralıdır.

TT-30 No'lu Villa (Manolya-4) :



Bina dış cephesi mozaik sıva, çatısı shingle kaplama, ana giriş kapısı çelik kapıdır.

İç mekanda zeminler şap beton, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalı ve astar boyalıdır. Banyo ve WC bölümlerinde ise, zemin şap beton, duvarlar kaba sıva, tavanlar ince sıvalıdır. Elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz şebekeleri döşeli olmakla birlikte armatürler monte edilmemiştir.

İç merdiven basamakları kaba beton olup, korkuluklar henüz monte edilmemiştir. Teras zeminini seramik, duvarlar ve korkuluklar mozaik sıvalı, denizlikler mermer olup, üzerinde ahşap konstrüksiyon veranda bulunmaktadır. Çatı katı panel radyatörlü, diğer katlar yerden ısıtılmalıdır. İç kapılar ahşap, pencereler, teras ve balkon kapıları ahşap desenli PVC doğramadır. 1. Katta yer alan sauna ve bahçede bulunan yüzme havuzu tamamlanmış vaziyettedir. Taşınmaz; site içi ve komşu Pelikan Evleri manzaralıdır.

TT-31 No'lu Villa (Manolya-5) :



Taşınmaz Rumeli Konakları Projesi'nin örnek dairesi olup, ince dekorasyon işleri ve villanın peyzaj ve çevre düzenlemesi tamamlanmıştır. Bina dış cephesi mozaik sıva, çatısı shingle kaplama, ana giriş kapısı çelik kapıdır.



İç mekanda giriş holü zemini granit, 1. Normal kat sofa zemini lamine parke, odaların zemini halı kaplama, duvarlar saten, tavanlar plastik boyalıdır. Giriş kat banyo zemin ve duvarları seramik, tavanı plastik boyalı olup, gömme rezervuarlı klozet, duş haznesi ve bitişğinde sauna mevcuttur. İç merdiven basamakları ahşap, korkuluklar krom profildir.

Çatı katı hol ve oda zemini halı kaplama, duvarlar saten, tavanlar plastik boyalıdır. Ebeveyn banyosu zemin ve duvarları seramik, tavanı plastik boyalı olup, jakuzili küvet, Hilton lavabo, duş kabini ve gömme rezervuarlı klozet kabini mevcuttur.

Zemin kat salon, hol ve mutfak zemini granit, duvarlar saten, tavanlar plastik boyalı olup, preslenmiş sert yüzey mutfak tezgahı, lake mutfak dolapları ve salonda 1 adet şömine mevcuttur.

Yarım kot aşağıda bodrum katta WC, hizmetli odası ve hizmetli banyosu mevcuttur. WC zemini granit, duvarlar duvar kağıdı, tavan, aynalı tavan olup, Hilton lavabo ve gömme rezervuarlı klozet mevcuttur. Hizmetli odası zemini seramik, duvarlar saten, tavan plastik boyalıdır. Hizmetli banyosu zemini ve duvarları seramik, tavanı spot aydınlatmalı asma tavan olup, asma lavabo, duş kabini ve rezervuarlı klozet mevcuttur.

Çatı katı panel radyatörlü, diğer katlar yerden ısıtılmalıdır. İç kapılar ahşap, pencereler, teras ve balkon kapıları ahşap desenli PVC doğramadır. Taşınmaz komşu siteler ve orman manzaralıdır.

TT-35 No'lu Villa (Manolya-9) :



Bina dış cephesi mozaik sıva, çatısı shingle kaplama, ana giriş kapısı çelik kapıdır.



İç mekanda zeminler şap beton, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalı ve astar boyalıdır. Banyo ve WC bölümlerinde ise, zemin şap beton, duvarlar kaba sıva, tavanlar ince sıvalıdır. Elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz şebekeleri döşeli olmakla birlikte armatürler monte edilmemiştir.

İç merdiven basamakları kaba beton olup, korkuluklar henüz monte edilmemiştir. Teras zemini seramik, duvarlar ve korkuluklar mozaik sıvalı, denizlikler mermer olup, üzerinde ahşap konstrüksiyon veranda bulunmaktadır. Çatı katı panel radyatörlü, diğer katlar yerden ısıtılmalıdır. İç kapılar ahşap, pencereler, teras ve balkon kapıları ahşap desenli PVC doğramadır. 1. Katta yer alan sauna ve bahçede bulunan yüzme havuzu tamamlanmış vaziyettedir. Taşınmaz; Panoramik manzaraya sahip olup, Site içi, Zekeriyaköy, Orman ve Karadeniz manzaralıdır.

Tİ4-89 No'lu Villa (Frezya-14/1) :



Bina dış cephesi mozaik sıva, çatısı shingle kaplama, ana giriş kapısı çelik kapıdır. Bina toplamda 4 kata sahip olup, iç merdivenlere ilave olarak bir de asansör boşluğu bulunmaktadır.



İç mekanda zeminler şap beton, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalı ve astar boyalıdır. Banyo ve WC bölümlerinde ise, zemin şap beton, duvarlar kaba sıva, tavanlar ince sıvalıdır. Elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz şebekeleri döşeli olmakla birlikte armatürler monte edilmemiştir.

İç merdiven basamakları kaba beton olup, korkuluklar henüz monte edilmemiştir. Teras zemini seramik, duvarlar ve korkuluklar mozaik sıvalı, denizlikler mermer olup, üzerinde ahşap konstrüksiyon veranda bulunmaktadır. Çatı katı panel radyatörlü, diğer katlar yerden ısıtılmalıdır. İç kapılar ahşap, pencereler, teras ve balkon kapıları ahşap desenli PVC doğramadır. Çatı Katında yer alan sauna ve bahçede bulunan yüzme havuzu tamamlanmış vaziyettedir. Taşınmaz; site içi ve komşu Pelikan Evleri manzaralıdır.

Tİ4-90 No'lu Villa (Frezya-15/2) :

Bina dış cephesi mozaik sıva, çatısı shingle kaplama, ana giriş kapısı çelik kapıdır. Bina toplamda 4 kata sahip olup, iç merdivenlere ilave olarak bir de asansör boşluğu bulunmaktadır.

İç mekanda zeminler şap beton, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalı ve astar boyalıdır. Banyo ve WC bölümlerinde ise, zemin şap beton, duvarlar kaba sıva, tavanlar ince sıvalıdır. Elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz şebekeleri döşeli olmakla birlikte armatürler monte edilmemiştir.

İç merdiven basamakları kaba beton olup, korkuluklar henüz monte edilmemiştir. Teras zeminini seramik, duvarlar ve korkuluklar mozaik sıvalı, denizlikler mermer olup, üzerinde ahşap konstrüksiyon veranda bulunmaktadır. Çatı katı panel radyatörlü, diğer katlar yerden ısıtılmalıdır. İç kapılar ahşap, pencereler, teras ve balkon kapıları ahşap desenli PVC doğramadır. Çatı Katında yer alan sauna ve bahçede bulunan yüzme havuzu tamamlanmış vaziyettedir. Taşınmaz; site içi ve komşu Pelikan Evleri manzaralıdır.

4.2.1. Gayrimenkullerin İnşaat ve Teknik Özellikleri

➤ MANOLYA TİPİ:



Değerleme konusu gayrimenkullerden 1622 numaralı parsel üzerinde bulunan, Tapu sicilinde "TİP-TEK-TT" olarak tanımlanan gayrimenkul, Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından Manolya olarak satışa sunulmuştur.

Manolya Tipinin Fiziksel Özellikleri;

Yapı Tarzı	Betonarme K.
Yapı Sınıfı	4 A
Yapının Yaşı	5
Yapı Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	Bodrum + Zemin + 1 Normal kat + Çatı katı
Adedi	19
Dış Cephe	Mozaik Sıva
Çatı Yapısı	Shingle Kaplama
Güvenlik	Uzman görevliler, Kamera sistemi
Asansör	Yok
Otopark	Açık otopark
Yangın merdiveni	Yok
Yangın Tesisatı	Mevcut
Su Deposu	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Isıtma Sistemi	Yerden Isıtılmalı Sistem
Doğalgaz	Şebeke
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke

➤ **FREZYA TİPİ:**



Değerleme konusu gayrimenkullerden 1622 numaralı parsel üzerinde bulunan, Tapu sicilinde "TİP-İKİZ4-Tİ4" olarak tanımlanan gayrimenkul, Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından Frezya olarak satışa sunulmuştur.

Frezya Tipinin Fiziksel Özellikleri;

Yapı Tarzı	Betonarme K.
Yapı Sınıfı	4 A
Yapının Yaşı	5
Yapı Nizamı	İkiz
Kat Adedi	Bodrum + Zemin + 1 Normal kat + Çatı katı
Adedi	34
Dış Cephe	Mozaik Sıva
Çatı Yapısı	Shingle Kaplama
Güvenlik	Uzman görevliler,Kamera sistemi
Asansör	Mevcut
Otopark	Açık otopark
Yangın merdiveni	Yok
Yangın Tesisatı	Mevcut
Su Deposu	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Isıtma Sistemi	Yerden Isıtmalı Sistem
Doğalgaz	Şebeke
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke

4.2.2. Gayrimenkullerin İç Mekan Özellikleri

Projede değerleme konusu villalar; ince işçilik ve dekorasyon işleri yapılmadan teslim edilmektedir. İç mekanı dekorasyonlu olan örnek 31 bağımsız bölüm numaralı örnek dairenin iç mekan özellikleri üst başlıkta anlatılmıştır.

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. 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 il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,7'si 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)

	2008	2009	2010	2011*
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.

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

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.

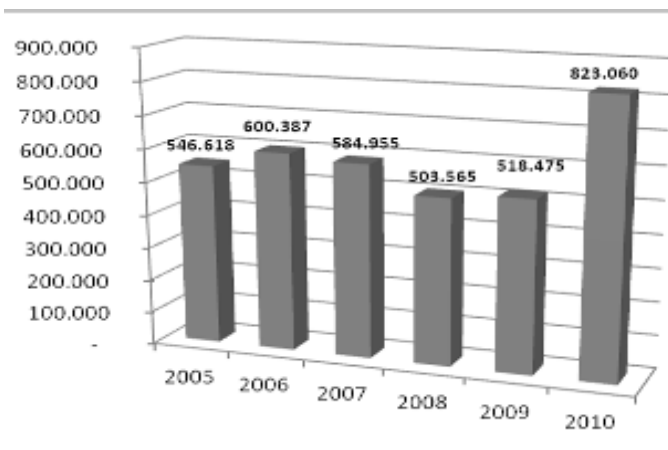
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD’li Jones Lang LaSalle’in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında 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.

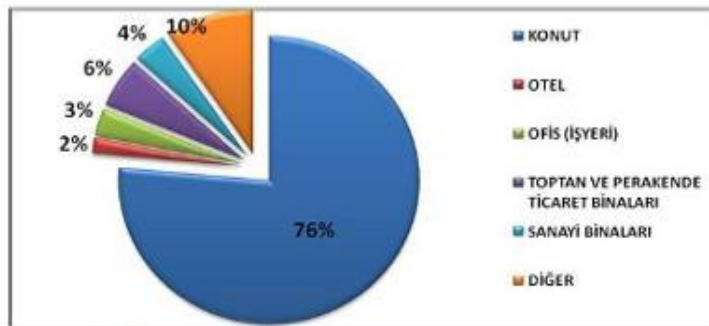
Türkiye’de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari 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.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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 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 önemli 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

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 km², bütünü ise 5.712 km² '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 yoğunluğu, ülkemizde en yüksek il olan 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 gecekondular 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. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir.

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.

5.3.2. Sarıyer



Sarıyer, İstanbul Boğazının Avrupa yakasında Boğazın kuzey kesiminde 41°11'28, 29°00'34 koordinatlarında yer alır. Doğusunda İstanbul, Batısında Eyüp İlçesi, Kuzeyinde Karadeniz, Güneyinde Beşiktaş ve Şişli İlçeleri bulunur. Sarıyer'in doğu ve güney kesimleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalır. Sarıyer İlçesinin yüzölçümü 151 km²'dir.

Sarıyer'in Karadeniz'e ve İstanbul Boğazına kıyıları vardır. Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da vardır. Karadeniz kıyısı Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı batısında ise düzdür. Başlıca çıkıntıları, Batıdan Doğuya doğru Kilyos Kal Burnu,

Eski Fener Burnu, Gümüşnalçı Burnu, Sipahi Burnu, Uzunca Burnu, Karaburun ve Cankurtaran Burnu'dur. Koylar daha çok dere ağızlarındadır.

Sarıyer'in sahil sınırı, Bebekten az ötede Aşıyan'ı geçince başlayıp Kilyos bölgesini de içine alan Karadeniz kıyılarına kadar ulaşır. Karadeniz'deki en uç nokta Rumelifeneri'dir.

Sarıyer'in, Karadeniz ve Boğaz kıyısındaki plajları ile yaz aylarında bir turistik cazibe merkezi halini alır. Ayrıca yalıları ve Bizans surları ile tarihi önemli bir tarihi dokuya sahiptir.

Rumeli Hisarı, Atlı Köşk, Sadberk Hanım Müzesi, sivil mimari örneği yalıları, iskeleleri, kiliseleri, su kemerleri ve doğasıyla Sarıyer, İstanbul ili içerisinde önemli turistik değer taşır. Ayrıca Rumeli Feneri'ndeki Ceneviz kalesi de görülmeye değer yerlerindedir.

İlçe, diğer kent İlçelerine nazaran daha fazla ormanlık alanlara sahiptir. Yıllar boyu tahrip edilmiş ormanların yerini çalılıklar almıştır.

Nüfus:

TÜİK 2010 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre Sarıyer İlçesinin nüfusu 280.802'dir. Bu nüfusun yaklaşık %10'u (27.153) kırsal alanda yaşamaktadır. Nüfus yoğunluğu 1830 kişi/km² olan Sarıyer İlçesi, İlçe 1 Belediye, 1 Belde Belediyesi, 26 Mahalle ve 8 köyden oluşmaktadır. Mahalleler; Sarıyer Merkez, Büyükdere, Maden, Çayırbaşı, Emirgan, İstinye, Pınar, Kireçburnu, Reşitpaşa, Rumelihisarı, Tarabya, Yeniköy, Ferahevler, Cumhuriyet, Yenimahalle, Poligon, Çamlitepe (Derbent), Kocataş, Kazım Karabekir, PTT Evleri, Baltalimanı, Fatih Sultan Mehmet, Darüşşafaka, Bahçeköy Merkez, Bahçeköy Kemer ve Bahçeköy Yeni Mahalle olmak üzere 26 adettir. Köyler ise; Demirciköy, Garipçe, Gümüşdere, Kısırkaya, Kumköy (Kilyos), Rumelifeneri, Uskumruköy, ve Zekeriyaköy'dür.

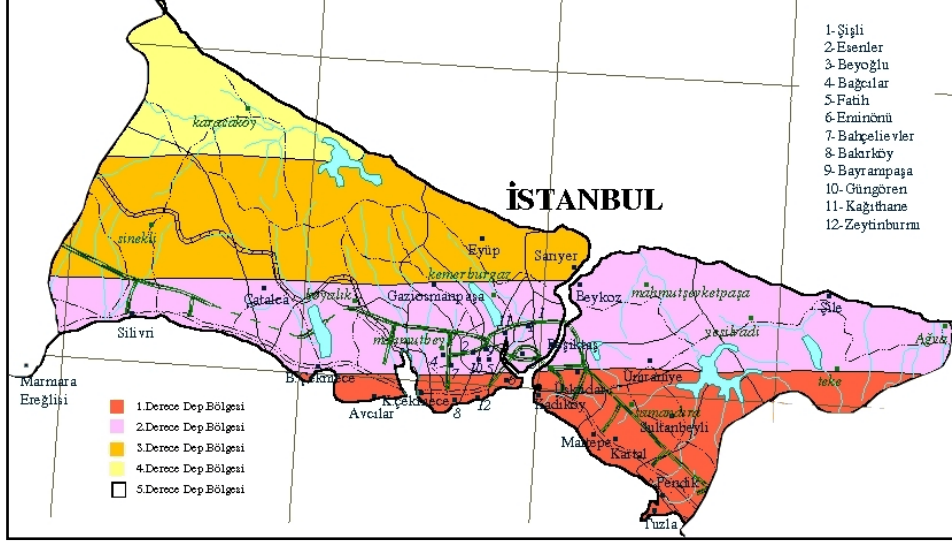
Ulaşım:

Sarıyer İlçesi'nde yaşayanlar deniz ve kara yollarından yararlanarak kentin öbür kesimlerine ulaşırlar. Denizyolu ulaşımı semtlerdeki iskelelerden (Sarıyer, Rumelikavağı, Yeniköy, Emirgan, İstinye, Büyükdere) İDO'nun vapurlarıyla sağlanır. İlçe kıyılarında balıkçı teknelerinin sığındığı bazı iskeleler vardır. Bunlardan başlıcaları Rumelifeneri'ndeki balıkçı barınağı ile Sarıyer'deki küçük dalgakırandır.

Kentin batı kesimini İstanbul Boğazı yakınından Karadeniz kıyısına bağlayan karayolları Sarıyer İlçesi'nde sona erer. İlçede üç önemli karayolu ekseni vardır. Bunlardan biri Boğaz kıyısını izleyen ve değişik semtlerde farklı adlar taşıyan "sahil yolu", ikincisi ise Zincirlikuyu'dan gelip Tarabya kavşağından sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi'dir. Büyükdere Caddesi, İstinye'den ve Tarabya'dan da sahil yoluna bağlanmaktadır. Üçüncü önemli karayolu ekseni, batı ayağı Rumelihisarı'nda olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'yle kenti Anadolu yakasına bağlayan batı-doğu doğrultulu çevre yoludur. Sarıyer İlçesi'ne, İstanbul'un geneline olan kara ulaşımının yalnızca bu iki aks üzerinden olması nedeniyle "çıkılmaz sokak" da denir. İlçe merkezinden Beşiktaş ve Taksim'e otobüs, 4. Levent ve Beşiktaş'a da minibüs seferleri vardır.

Ayrıca ilçe halkı şu an için Metro Hattının son durağı olan Haciosman'dan metroya binerek Levent, Mecidiyeköy, Taksim güzergahından Şişhane durağına kadar ulaşabilmektedirler. Metro hattı Sarıyer yönünde tamamlandığında son durağı Haciosman olacaktır.

Deprem Riski:



Sarıyer İlçesi 3. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Yukarıda İstanbul deprem haritası gösterilmiştir.

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 unsurda, 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 ilişkililikten, 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 değerlendirme 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, değerlemesi 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 ulaşılacağı 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. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkullerin İstanbul İl sınırları içinde kentsel yoğunluktan uzak, doğal yapısı bozulmamış bir bölgede bulunması,
- Depremselliği zayıf bir bölgede bulunmaları,
- Yakın çevrede, koruluk alanlar ile birlikte düşük yoğunluklu düzenli yapılaşmış konut alanlarının bulunması,
- Girilebilir denize sahip bir bölgede denize 2 km mesafede bulunması,
- Konutların birçoğunun yüksek bir noktada konumlanması dolayısı ile geniş görüş alanına sahip olması,
- Yapıların, ortak donatılara sahip site içinde, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa ediliyor oluşu,

❖ ZAYIF YANLAR

- İstanbul kent merkezine uzak olması,
- Bölgede sosyal ve ticari donatıların yeterince gelişmemiş olması,
- Genelde kuzey yönüne eğimli arazi üzerine konumlanmış olan gayrimenkullerin Karadeniz'den esen sert poyraz rüzgarlarına açık olması,

❖ FIRSATLAR

- İmar planı dâhilinde gelişen bir bölge olması,
- İstanbul Metropolitan alanı içindeki yoğunluktan kaçan nüfusun kent çeperinde daha planlı ve az yoğun bölgeleri tercih etmesi,
- Çayırbaşı-Sarıyer arasında yapımı gerçekleştirilen tünel çalışması ve İstanbul Metrosunun Maslak'tan Haciosman mevkiine uzatılması ile ulaşım kapasitesinin artma beklentisi,

❖ TEHDİTLER

- Bölgedeki yapılaşma faaliyetlerine paralel olarak doğal yapıda bozulmalar meydana gelmesi,
- Sosyal donatıların zayıflığı ve merkeze olan uzaklık dolayısı ile konut kullanıcıları için bölgenin çekiciliğini yitirmeye başlaması.

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 gayrimenkuller en etkin ve verimli kullanım fonksiyonu belirlenmiş ve yapımı tamamlanmış bir konut sitesi içinde yer almaktadır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Hali hazırda rapora konu 6 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu 1622 parsel üzerindeki proje tamamlanmış ve projede yaşam başlamıştır. Bu nedenle konu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte satılık veya satılmış gayrimenkuller analiz edilerek “Emsal karşılaştırma” analizi ile sonuç değere ulaşılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Son Yıllarda Konut Projelerinin Sarıyer Zekeriyaköy Bölgesi’nde Yoğunlaşmasının Sebepleri:

- Deprem haritasında en sağlam bölge olarak görülmesi

- Güvenlik ve lüksün bir arada sağlanabildiği bir bölge olması
- Denize yakın mesafede bulunması
- Karadeniz ormanlarına yakınlığı
- Farklı konut tiplerinin bulunması

Sarıyer'de ev fiyatları ortalama 200 bin dolardan başlayıp 1 milyon dolara kadar çıkmaktadır. Sahile yaklaşık 3 km mesafede yeni inşa edilmiş, uygun fiyatlı ve çok sayıda farklı konut tipinin bulunması, müşterileri öncelikle siteler bölgesine yönlendirmektedir.

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Bölgede yapılan emsal karşılaştırma analizi çalışmasında site içi emsaller değerlendirilmiştir.

➤ Emsal 1: Property Hills: 0506 993 31 21

- Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan na-tamam Lilyum tipi 5+1 özellikli villa, 291 m² alanlı olarak pazarlanmakta ve 725.000 USD değer ile satılıktır.

➤ Emsal 2: Kentsel Hizmetler Emlak: 0507 247 52 80

- Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan dekorasyonlu, Frezya tipi, 5+2 özellikli villa, 369 m² alanlı olarak pazarlanmakta ve 1.150.000 USD değer ile satılıktır.

➤ Emsal 3: Kentsel Hizmetler Emlak: 0507 247 52 80

- Yaklaşık 2 ay önce sitede na-tamam vaziyetteki Lilyum tipi villa 775.000 USD değer ile satılmıştır.

➤ Emsal 4: Kentsel Hizmetler Emlak: 0507 247 52 80

- Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan na-tamam Frezya tipi, 5+2 özellikli villa, 369 m² alanlı olarak pazarlanmakta ve 950.000 USD değer ile satılıktır.

➤ Emsal 5: Kentsel Hizmetler Emlak: 0507 247 52 80

- Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan dekorasyonlu, Manolya tipi, 5+1 özellikli villa, 359 m² alanlı olarak pazarlanmakta ve 1.500.000 USD değer ile satılıktır.

➤ Emsal 6: Orange&White Emlak: 0533 328 56 68

- Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan na-tamam Frezya tipi, 5+2 özellikli villa, 369 m² alanlı olarak pazarlanmakta ve 800.000 USD değer ile satılıktır.

➤ Emsal 7: Orange&White Emlak: 0533 328 56 68

- Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan na-tamam Lilyum tipi, 5+1 özellikli villa, 291 m² alanlı olarak pazarlanmakta ve 750.000 USD değer ile satılıktır.

➤ Emsal 8: Demirkol Emlak: 0532 460 92 33

- Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan na-tamam Frezya tipi, 5+2 özellikli villa, 369 m² alanlı olarak pazarlanmakta ve 1.000.000 USD değer ile satılıktır.

➤ Emsal 9: Sahibinden Satılık: 0532 345 88 87

- Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan na-tamam Frezya tipi, 5+2 özellikli villa, 369 m² alanlı olarak pazarlanmakta ve 835.000 USD değer ile satılıktır.

➤ **Emsal 10: Emlak Ofisi: 0532 592 36 32**

- Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan dekorasyonlu Manolya tipi, 5+1 özellikli villa, 359 m² alanlı olarak pazarlanmakta ve 1.350.000 USD değer ile satılıktır.

Emsal Karşılaştırma	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alanı,m ²	291	369	291	369	359
Satış Fiyatı, USD	725.000	1.150.000	775.000	950.000	1.500.000
Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	2.491	3.116	2.663	2.574	4.178
Villa Tipi	Lilyum	Frezya	Lilyum	Frezya	Manolya

Emsal Karşılaştırma	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Alanı,m ²	369	291	282,38	369	359
Satış Fiyatı, USD	800.000	750.000	670.000	1.000.000	1.350.000
Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	2.168	2.577	2.375	2.710	3.760
Villa Tipi	Frezya	Lilyum	Lilyum	Frezya	Manolya

Emsal karşılaştırma sonucu oluşan toplam değer tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 2 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değeri

Bağımsız Bölüm Bazında Değerler		
Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	Uyumlaştırılmış Değer, USD
TT-10 (Manolya-2)	297,5	730,000
TT-30 (Manolya-4)	297,5	640,000
TT-31 (Manolya-5)	297,5	665,000
TT-35 (Manolya-9)	297,5	650,000
Tİ4-89 (Frezya-14/1)	323,22	640,000
Tİ4-90 (Frezya-15/2)	323,22	640,000
Toplam Değer (USD)		3,965,000

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerlemede Gelir İndirgeme analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerlemede direk gelir analizi yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerlemede Gelir/Nakit Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlendirilmesi

Değerleme konusu gayrimenkuller için tamamlanmış ve kat mülkiyeti kurulmuş bir sitede yer almaları nedeniyle sadece emsal karşılaştırma analizi kullanıldığından uyumlaştırma yapılmamıştır.

Değerlemede; Gelir Analizi Yöntemi bölgede güvenilir kapitalizasyon oranına ulaşamadığından, maliyet analizi ise taşınmazın site tarzı yapılmış olduğundan ortak alanlardan da (sosyal tesis alanları v.b.) değere katkı olduğu düşünüldüğünden ve bu oran da sağlıklı olarak belirlenemediğinden kullanılmamıştır.

9. SONUÇ

9.1. Nihai Değer Takdiri

Değerlemede tüm datalar pazardan alınmış olup, veriler ile ilgili herhangi bir varsayım kullanılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün Tapu Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır. Projede değerlendirme konusu villalar; ince işçilik ve dekorasyon işleri yapılmadan teslim edilmektedir. Bu şekilde satışı yapılan ve 2. El piyasası da bu şartlar altında oluşan gayrimenkullere Belediyesince Yapı Kullanma İzin Belgesi tanzim edilip Tapu Müdürlüğünde Kat Mülkiyeti tesis edildiğinden, tarafımızca tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir.

TABLO. 3 - Nihai Değer Tablosu

Bağımsız Bölüm No	Alanı m ²	Birim Satış Değeri, USD	*Nihai Değer, USD (KDV Hariç)	*Nihai Değer, USD (KDV Dahil)	Nihai Değer, TL (KDV Hariç)	Nihai Değer, TL (KDV Dahil)
TT-10 (Manolya-2)	297,50	2,454	730,000	861.400	1.314.000	1.550.520
TT-30 (Manolya-4)	297,50	2.151	640.000	755.200	1.152.000	1.359.360
TT-31 (Manolya-5)	297,50	2.235	665.000	784.700	1.197.000	1.412.460
TT-35 (Manolya-9)	297,50	2.185	650.000	767.000	1.170.000	1.380.600
Tİ4-89 (Frezya-14/1)	323,22	1.980	640.000	755.200	1.152.000	1.359.360
Tİ4-90 (Frezya-15/2)	323,22	1.980	640.000	755.200	1.152.000	1.359.360
			3.965.000	4.678.700	7.137.000	8.421.660

USD Alış Kuru 1.80 TL alınmıştır.

* Değerler yuvarlatılmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri, Katma Değer Vergisi Hariç;

7.137.000 TL (Yedimilyonyüzotuzyedibin Türklirası) ,

3.965.000 TL (Üçmilyondokuzyüzaltmışbeşbin Amerikan Doları) takdir edilmiş,

%18 Katma Değer Vergisi Dahil; 8.421.660 TL (Sekizmilyondörtüzyirmibirbinaltıyüzaltmış Türk Lirası

4.678.700 USD (Dörtmilyonaltıyüzyetmişsekizbinyediüç) Amerikan Doları) hesaplanmıştır.

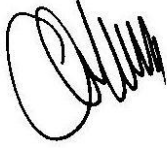
9.2. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

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

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

***Berkay OKÇUOĞLU**

Şehir Plancısı



Olcay Serdar YILMAZ

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 401208

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN


SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



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

10. RAPOR EKLERİ
EK.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ



T.C.
SARIYER KAYMAKAMLIĞI
SARIYER TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI: 26.10.2011

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İLGİ:26.10.2011 tarih bila sayılı yazınız.
İlgi sayılı yazınızda istemiş olduğunuz İstanbul İli Sarıyer ilçesi Zekeriyaköy 1622 ve 1623 parsel sayılı taşınmazlarda SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı taşınmazların tapu kaydı yazımız ekinde sunulmuştur
Bilgilerinize rica olunur.

Zekai Müftüçü
Yetkili Müdür Yardımcısı

Adres:Ferahevler Mah Muhtar Cad.No:6 Sarıyer/İSTANBUL
Telefon:0 212 2624394 Faks:0 212 2624388

Bilgi için irtibat:İsa EROL

TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 23734577
 İl / İlçe : İSTANBUL/SARUYER
 Kurum Adı : Seriyer TM
 Mahalle / Köy Adı : ZEKERİYAKÖY Köyü
 Mevkiil : KASAP ÇAYIRI ZEKERİYAKÖY YOLU
 Çift / Sayfa No : 50 / 4897
 Kayıt Durum : Aktif

Adı/Parcel : -/1622
 Yüzölçüm : 87.067,75 m2
 Ana Taş. Nitelik : Havuzlu Olan 105 Adet Kargir Villa ve Bahçesi
 Blok/Kat/Çiğirş -B.B.No : T1-4 / - / - (Bağ. Böl No: 89)
 Arsa Pay/Payda : 622/87068
 Bağ. Böl. Nitelik : Mesken - Dubleks

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİDİR 29/02/1988 Y:694		29/02/1988 - 694	--
Beyan	ASKERİ NEDENLE YAPILANMASI KISITLI ALANDIR.01/07/1996 Y:1870		01/07/1996 - 1870	--
Beyan	RADAR GÖRÜŞÜ AÇISINDAN YÜKSEK VAPILARIN OLUŞMAMASI AMACIYLA İTAK HAYVA KUV K.LİĞİ İLE 15 FİZE ÖS K.LİĞİNİN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR 11/09/2003 Y:5319		11/09/2003 - 5319	--
İrtifak(ATM:572.33 M2 LİK KESİMDE BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI. (Başlama Tarihi: 16/09/2003 Süre:)			16/09/2003 - 5396	--
Beyan	Yonulim Planı Değişikliği : 20.02.2009		09/03/2009 - 3575	--
Beyan(AT Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			08/04/2009 - 5188	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
54205933	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 28/09/2007 - 10451 -	

Raportayıcı: S. Pr. ŞİŞMANOĞLU
Kayıtma Uygumculur.



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 23734578
 İl / İlçe : İSTANBUL/SARİYER
 Kurum Adı : Süryer TM
 Mahalle / Köy Adı : ZEKERİYAKÖY Köyü
 Mersül : KASAP ÇAVIRI ZEKERİYAKÖY YOLA
 CBH / Sayfa No : 50 / 0898
 Kayıt Durum : Aktif

Adı/Parşel : -/1622
 Yüzölçüm : 87.06775 m2
 Anaş. Tas. Nitelik : Havuzlu Olan 105 Adet Kargılı Villa ve Bahçesi
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : T1-4 / - / - (Bağ. Böl. No: 90)
 Arsa Pay/Payda : 613.97068
 Bağ. Böl. Nitelik : Müktem - Dubleks

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİDİR. 29/02/1988 Y:694		29/02/1988 - 694	--
Beyan	ASKERİ NEDENLE YAPILAN KISITLI ALANDIR. 01/07/1996 Y:1870		01/07/1996 - 1870	--
Beyan	RADAR GÖRÜŞÜ AÇISINDAN YÜKSEK YAPILARIN OLUŞMAMASI AMACIYLA L.T.AK.HAVA KUV.K.LIĞI İLE 15 FÜZE ÜS K. LİĞİNİN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. 11/09/2003 Y:5319		11/09/2003 - 5319	--
İrtifak(ATM)	572.33 M2 LİK KISIMDA BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:16/09/2003 Sıraç)		16/09/2003 - 5396	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 20.02.2009		09/03/2009 - 3575	--
Beyan(AT Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			08/04/2009 - 5188	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	İflise Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
54205934	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kar İrtifakı Tesisi - 28/09/2007 - 10461	--

Raporlayan: ŞİŞMANOĞLU
 Kayıtdışı Uygulama
 16.10.2011

TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 23734613
 İl / İlçe : İSTANBUL/SARİYER
 Karum Adı : Sarıyer TM
 Mahalle / Köy Adı : ZEKERİYAKÖY Köyü
 Mersit : KASAP ÇAYIRI ZEKERİYAKÖY YOLU
 CBH / Sayfa No : 49 / 4843
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/1622
 Yüzölçüm : 87.067,75 m2
 Ana Tas. Nitelik : Havuzlu Olan 105 Adet Kargı Villa ve Bahçesi
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : TT / - / - (Bağ. Böl. No: 35)
 Arsa Payı/Payda : 792,87068
 Bağ. Bbl. Nitelik : DUBLEKS MESKEN

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/BA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terklin Sebehi - Tarih - Yev
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİDİR. 29.02/1988 Y:694		29.02/1988 - 694	--
Beyan	ASKERİ NEDENLE YAPILAŞMASI KISITLI ALANDIR. 01/07/1996 Y:1870		01/07/1996 - 1870	--
Beyan	RADAR GÖRÜŞÜ AÇISINDAN YÜKSEK YAPILARIN OLUŞMAMASI AMACIYLA 1. TAK. HAVALIYUVA KUV. K. LİĞİ İLE 15. FÜZE ÜS K. LİĞİNİN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. 11/09/2003 Y:5319		11/09/2003 - 5319	--
İrtifak	M: 572,33 M2 LİK KISIMDA BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama - BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) Tarih:16/09/2003, Butis Tarih:16/09/2003 - Sıra:-)		16/09/2003 - 5396	--
İrtifak(ATM)	572,33 M2 LİK KISIMDA BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:16/09/2003 Sıra:-)		16/09/2003 - 5396	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 20.02.2009		09/03/2009 - 3375	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		08/04/2009 - 5188	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaşe	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terklin Sebehi - Tarih - Yev.
54205970	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifaka Tesisi - 23/09/2007 - 10461 - - -	

Raportörün 598 Etiler ŞİŞMANOĞLU
 Kaydına Uygundur.
 20.10.2011



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 23734610
 İl / İlçe : İSTANBUL/SARİYER
 Kurum Adı : Suryer TM
 Mahalle / Köy Adı : ZEKERİYAKÖV Köyü
 Mevki : KASAP ÇAYIRI ZEKERİYAKÖV YOLA
 CBT / Sayfa No : 49 / 4839
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/1622
 Yüzölçüm : 87.06775 m2
 Ana Taş. Niteelik : Havuzlu Olan 105 Adet Kargir Villa ve Bahçesi
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : TT / - / - (Bağ. Böl. No: 31)
 Arsa Pay/Payda : 870/87068
 Bağ. Böl. Niteelik : DUBLEKS MESKEN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ok	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİDİR. 29/02/1988 Y:694		29/02/1988 - 694	--
Beyan	ASKERİ NEDENLE YAPILAN KISITLI ALANDIR. 01/07/1996 Y:1870		01/07/1996 - 1870	--
Beyan	RADAR GÖRÜŞÜ AÇISINDAN YÜKSEK YAPILARIN OLUŞMAMASI AMACIYLA 1. TAK. HAVA KUV. K. LIĞI İLE 15. FURZE ÜS. K. LIĞININ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. 11/09/2003 Y:5319		11/09/2003 - 5319	--
İrtifak	M: 572.33 M2 LİK KESİMDE HEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama - DOĞAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) Tarih:16/09/2003. Böl. Tarih:16/09/2003 - Sıra:-)		16/09/2003 - 5396	--
İrtifak(A/T)M:	572.33 M2 LİK KESİMDE HEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:16/09/2003 Sıra:-)		16/09/2003 - 5396	--
Beyan	Yünetim Planı Değişikliği : 20.02.2009		09/03/2009 - 3575	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		08/04/2009 - 5188	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaire	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
54205987	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifaka Tesisi - 28/09/2007 - 10461 - - -	

Raporlayan: 5781-Enver SİSKMANOĞLU
 Kayıt No: 26.10.2011



TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 23734609
 İl / İlçe : İSTANBUL/SARIER
 Kurum Adı : Sarıyer TM
 Mahalle / Köy Adı : ZEKERİYAKÖY Köyü
 Mevkii : KASAP ÇAYIRI ZEKERİYAKÖY YOLU
 C/1 / Sayfa No : 49 / 4838
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parset : -/1622
 Yüzölçüm : 87.067,75 m2
 Ana Tap. Nitelik : Havuzu Olan 105 Adet Kargır Villa ve Bahçesi
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : TT / - / - (Bag. Böl No: 30)
 Arsa Pay/Payda : 87487068
 Bag. Böl. Nitelik : DUBLEKS MESKEN

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGE SİDİR. 29/02/1988 Y.694		29/02/1988 - 694	--
Beyan	ASKERİ NEDENLE YAPILAŞMAMIŞ KISITLI ALANDIR. 01/07/1996 Y.1870		01/07/1996 - 1870	--
Beyan	RADAR GÖRÜŞÜ AÇISINDAN YÜKSEK YAPILARIN OLUŞMAMASI AMACIYLA 1. TAK. HAVA KUV. K. LIĞI İLE 15. FUZE ÜS K. LIĞININ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. 11/09/2003 Y.5319		11/09/2003 - 5319	--
İrtifak	M: 572.33 M2 LİK KISIMDA BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI. (Bağlama BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) Tarih:16/09/2003.Bitis Tarih: 16/09/2003 - Süre:-)		16/09/2003 - 5396	--
İrtifak(ATM)	572.33 M2 LİK KISIMDA BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI. (Bağlama Tarih:16/09/2003 Süre:-)		16/09/2003 - 5396	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 20.02.2009		09/03/2009 - 3575	--
Beyan(AT	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		08/04/2009 - 5188	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebhi - Tarih - Yev.	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
54205966	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 28/09/2007 - (046) - - -	

Raporlayan: ŞİŞMANOĞLU
 Kaydına Uygundur.
 26.10.2011



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Kat Mülkiyeti : -/1622
 Zemin No : 23734595
 Yüzölçüm : 87.067,75 m2
 İl / İlçe : İSTANBUL-SARIYER
 Ana Taş. Nitelik : Havuzlu Olan 105 Adet Kargür Villa ve Bahçesi
 Kurum Adı : Sarıyer TM
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : TT / - / - (Bağ. Böl. No: 10)
 Mahalle / Köy Adı : ZEKERİYAKÖY Köyü
 Arsa Pay/Payda : 1623/87068
 Merskiti : KASAP ÇAYIRI ZEKERİYAKÖY YOLU
 Cilt / Sayfa No : 49 / 4818
 Kayıt Durumu : Aktif
 Bağ. Böl. Nitelik : DOBLEKS MESKEN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİDİR. 29/02/1988 Y:694		29/02/1988 - 694	-
Beyan	ASKERİ NEDENLE YAPILANMASI KISITLI ALANDIR. 01/07/1996 Y:1870		01/07/1996 - 1870	-
Beyan	RADAR GÖRÜŞÜ AÇISINDAN YÜKSEK YAPILARIN OLUŞMAMASI AMACIYLA I. TAK. HAVA KUV. K. LIĞI İLE 15. FÜZE ÜS K. LIĞININ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. 11/09/2003 Y:5319		11/09/2003 - 5319	-
İrtifak	M: 572.33 M2 LİK KISIMDA BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi: 16/09/2003 - Süre:)	BOĞAZIÇI BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	16/09/2003 - 5396	-
İrtifak(ATM)	572.33 M2 LİK KISIMDA BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi: 16/09/2003 Süre:)		16/09/2003 - 5396	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 20.02.2009		09/03/2009 - 3575	-
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		08/04/2009 - 5188	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirlihi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
54205952	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı İçin - 28/06/2007 - 10461 - ...	-



Raporlayan: 578 I. Feriye, ŞİŞMANOĞLU
Kayıtlıdır.

11. SERTİFİKASYONLAR



