

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

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 800 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
SİNPAŞ GYO SİNPAŞ BOSPHORUS CITY  
BÜNYESİNDEKİ  
156 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.12.2014
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	20.11.2014
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	29.12.2014
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2014
<b>RAPOR NO</b>	SNP-1410002
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	156 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ATAKENT MAHALLESİ, HALKALI ALTINŞEHİR CADDESİ, SİNPAŞ GYO BOSPHERUS SİTESİ, KÜÇÜKÇEKMECE-İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402)</b> <b>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Bağımsız bölüm listesi ve tapu Kayıtları - (kopya)  
Mesken Nitelikli bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin
- Ek 3** - listesi  
Dükkan Nitelikli bağımsız bölümün piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre değerlerinin
- Ek 4** - listesi
- Ek 5** - Tüm bağımsız bölümlerin doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre değerlerinin listesi
- Ek 6** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Tapu suretleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuğlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiğ kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 156 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,  
Sinpaş Plaza, No: 36, BEŞİKTAŞ-İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,  
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 156 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için 31.12.2014 tarih ve SNP-1410002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almış olup, 156 Adet taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun toplam nihai değeri 87.881.000 -TL'dir. (KDV hariç) .

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	SNP-0712008	SNP-1211004	SNP-1312004-REV
<b>Rapor Tarihi</b>	25.12.2007	27.12.2012	11.07.2014
<b>Rapor Konusu</b>	8 adet arsa	303 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	242 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	O.TAHSİN AKYEL İ.Ümit SEYMEN	Eren KURT - A.Ali YERTUT	Eren KURT - A.Ali YERTUT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	314.658.389	140.920.000	118.537.000

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	KÜÇÜKÇEKMECE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	HALKALI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	MENEKŞE
Pafta No	:	F21C21A1B
Ada No	:	800
Parsel No	:	4
Alanı	:	246.092,58 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	63 BLOKTAN OLUŞAN BETONARMEN APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:	

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden 30.12. 2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

Taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar Hanesinde: - Yönetim Planı: 17.12.2010 tarih. 29.12.2010 tarih, 20773 yevmiyeli.

Şerhler Hanesinde:

- 1-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) 20.09.2010 tarih, 13032 yevmiye. ( Bu şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

- 1-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) 17.12.2010 tarih, 19702 yevmiye. ( Bu şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

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

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

\* 29.12.2010 tarihinde ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulduğu görülmüştür.

\* 10.10.2011 tarih 23710 yevmiye ile 23-59-61-62-63-64 numaralı bloklar hariç diğer bloklarda yer alan taşınmazların üzerinde kat mülkiyeti kurulduğu görülmüştür.

\* 17.12.2012 tarih 30711 yevmiye ile 23 Nolu Blok (Ortaköy Kompleksi) 117 Bağımsız Bölüm, 62 Nolu Blok (Göl Kule) 120 Bağımsız Bölüm Konut, 63 Nolu Blok (Göl Kule) 143 Bağımsız Bölüm Konut için kat mülkiyeti kurulduğu görülmüştür.

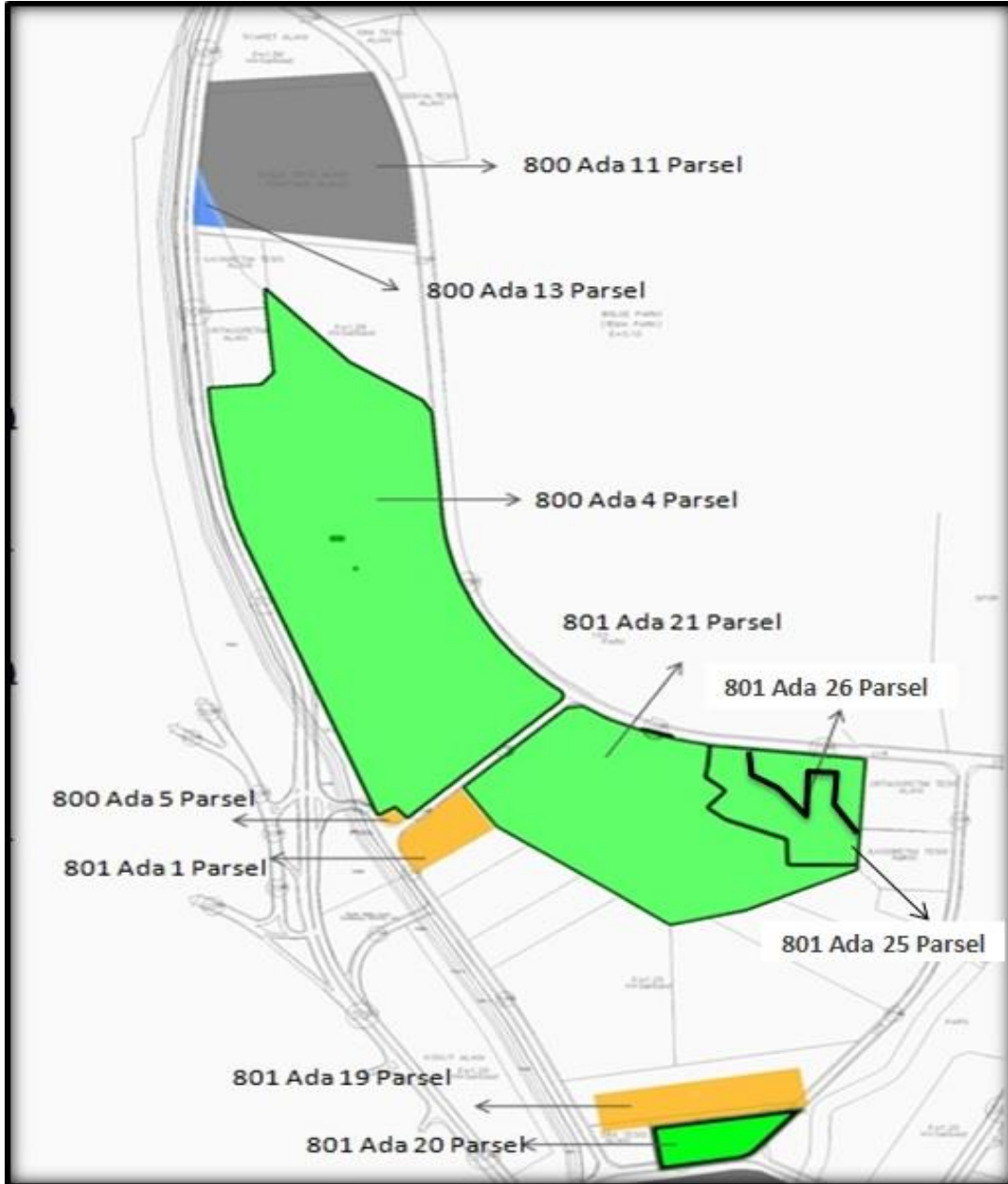
\* 13/12/2012 tarihinde 61 numaralı blok kat mülkiyetine geçmiş olup; 59 blok hariç diğer bloklarda yer alan taşınmazların üzerinde kat mülkiyeti kurulduğu görülmüştür.



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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu 800 ada 4 parsel 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012- 13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre E:1,25, H:Serbest yapılanma koşullarında, "Konut Alanı" lejantı içerisinde kalmakta olup, parsel ENH enerji nakil hattı güzergahında yer aldığından ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



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

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

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlara ait 22.04.2010 onay tarihli, 4758 sayılı kat irtifakına esas Mimari Projesi tapu dairesinde onaylanmıştır. Parsel bünyesinde yer alan bloklara ait farklı tarihlerde yapı ruhsatları, tadilat ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Aşağıda yer alan tabloda bu bilgiler detaylı olarak sunulmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller için mevcut durum itibari ile mer i mevzuat gereği alınması gerekli tüm izinler alınmış olup, 59 no lu blok dışındaki blokların Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

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

PROJEDEKİ RUMUZU	RUHSAT-İSKAN BELGESİNDEKİ BLOK ADI	İLK RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT SAYISI	TADİLİ RUHSAT TARİHİ	TADİLİ RUHSAT SAYISI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM ALANI
YAYBLOK	4-A	16.07.2010	433	01.06.2011	446	22.11.2011	512	32	4.784,64
YAYBLOK	4-B	01.06.2011	445	YOK	YOK	22.11.2011	513	30	4.585,69
YAYBLOK	4-C	01.06.2011	444	YOK	YOK	22.11.2011	514	28	4.330,69
YAYBLOK	4-D	01.06.2011	443	YOK	YOK	22.11.2011	515	26	4.010,45
DÖNERKULE	5	16.12.2008	672	YOK	YOK	26.07.2011	297	122	11.787,40
YAYBLOK	6-A	16.12.2008	710	16.07.2010	428	20.09.2011	429	32	4.784,69
YAYBLOK	6-B	16.12.2008	711	16.07.2010	428	20.09.2011	430	30	4.586,72
YAYBLOK	6-C	16.12.2008	712	16.07.2010	428	20.09.2011	432	28	4.331,03
YAYBLOK	6-D	16.12.2008	713	16.07.2010	428	20.09.2011	431	26	4.010,32
DÖNERKULE	7	16.12.2008	714	16.07.2010	122	04.08.2011	317	122	11.787,40
DÖNERKULE	8	30.04.2009	551	16.07.2010		26.07.2011	297	122	11.787,40
YAYBLOK	9-A	28.12.2008	694	16.07.2010		25.08.2011	377	32	4.724,34
YAYBLOK	9-B	28.12.2008	695	16.07.2010		25.08.2011	378	30	4.494,30
YAYBLOK	9-C	28.12.2008	696	16.07.2010		25.08.2011	379	28	4.207,79
YAYBLOK	11-A	16.07.2010	434	YOK	YOK	25.08.2011	383	32	4.724,34
YAYBLOK	11-B	16.07.2010	434	YOK	YOK	25.08.2011	385	30	4.494,30
YAYBLOK	11-C	16.07.2010	434	YOK	YOK	25.08.2011	384	28	4.207,77
DÖNERKULE	12	30.04.2008	550	16.09.2009	839	04.08.2011	321	126	11.929,70
DÖNERKULE	13	19.03.2008	129	21.05.2010	248	02.11.2010	427	126	12.114,37
DÖNERKULE	14	19.03.2008	128	30.07.2010	470	02.11.2010	428	123	11.499,23
DÖNERKULE	15	19.03.2008	130	30.07.2010	471	02.11.2010	430	125	11.499,23
DÖNERKULE	16	19.03.2008	131	21.05.2010	251	02.11.2010	429	124	11.590,96
TERASEVLER	17-A	19.03.2008	127	20.03.2009	166	07.09.2010	330	29	5.692,42
TERASEVLER	17-C	19.03.2008	125	20.03.2009	165	07.09.2010	335	28	4.569,98

TERASEVLER	18-A	16.12.2008	677	01.06.2011	440	25.08.2011	387	29	5.692,42
TERASEVLER	18-C	16.12.2008	679	01.06.2011	438	25.08.2011	388	28	4.534,63
TERASEVLER	18-D	16.12.2008	680	01.06.2011	437	25.08.2011	389	28	4.651,25
DÖNERKULE	19	22.05.2009	593	01.06.2011	436	04.08.2011	320	120	11.294,00
DÖNERKULE	20	22.05.2009	604	16.07.2010		12.09.2011	415	120	11.294,00
TERASEVLER	21-A	20.03.2009	171	01.06.2011	435	20.09.2011	435	29	5.692,42
TERASEVLER	21-B	20.03.2009	172	01.06.2011	434	20.09.2011	436	28	4.651,25
TERASEVLER	21-C	20.03.2009	173	01.06.2011	433	20.09.2011	437	28	4.534,64
TERASEVLER	21-D	20.03.2009	174	01.06.2011	432	20.09.2011	438	28	4.651,25
TERASEVLER	21-E	20.03.2009	175	01.06.2011	431	20.09.2011	439	29	5.692,42
TERASEVLER	22-A	20.03.2009	176	01.06.2011	425	18.01.2012	27	29	5.692,42
TERASEVLER	22-B	20.03.2009	177	01.06.2011	426	18.01.2012	25	28	4.651,25
TERASEVLER	22-C	20.03.2009	178	01.06.2011	427	18.01.2012	20	28	4.534,64
TERASEVLER	22-D	20.03.2009	179	01.06.2011	428	18.01.2012	21	28	4.651,25
TERASEVLER	22-E	01.06.2011	429	YOK	YOK	18.01.2012	23	29	5.692,42
ORTAKÖY KOMPLEKSİ	23	30.07.2009	741	29.12.2010	867	21.09.2012	462	117	16.696,55
YALI APARTMANI	24-A	01.06.2011	413	YOK	YOK	04.08.2011	313	10	2.212,62
YALI APARTMANI	24-B	01.06.2011	415	YOK	YOK	04.08.2011	312	10	2.212,62
YALI	25	16.12.2008	661	17.05.2011	355	13.06.2011	216	1	632,60
YALI	26	16.12.2008	662	17.05.2011	354	10.06.2011	219	1	632,60
YALI APARTMANI	27-A	01.06.2011	411	YOK	YOK	04.08.2011	315	10	2.212,62
YALI APARTMANI	27-B	01.06.2011	412	YOK	YOK	04.08.2011	311	10	2.212,62
YALI	29	16.12.2008	703	16.07.2010	400	20.04.2011	144	1	632,60
YALI	30	16.12.2008	702	16.07.2010	432	20.04.2011	143	1	632,60
YALI APARTMANI	31-A	16.07.2011	412	YOK	YOK	04.08.2011	324	10	2.212,62
YALI APARTMANI	34-B	16.12.2008	684	01.06.2011	419	25.08.2011	382	10	2.212,62
YALI	35	18.03.2008	117	21.05.2010	250	10.02.2011	58	1	632,60
YALI	37	18.03.2008	115	21.05.2010	252	10.02.2011	60	1	632,60
KREŞ	38	18.03.2008	119	04.10.2010	627	04.05.2011	165	1	647,26
YALI APARTMANI	40-A	18.03.2008	121	21.05.2010	249	07.09.2010	329	10	2.212,62
YALI APARTMANI	44-B	16.12.2008	686	01.06.2011		26.07.2011	294	10	2.212,62
YALI	46	16.12.2008	688	16.05.2011	352	27.05.2011	189	1	632,60
YALI	49	16.12.2008	706	16.07.2010		12.09.2011	414	1	578,25
YALI APARTMANI	51-A	22.05.2009	596	YOK	YOK	26.07.2011	295	10	2.212,62
YALI APARTMANI	51-B	22.05.2009	596	YOK	YOK	26.07.2011	296	10	2.212,62
YALI APARTMANI	52-A	01.06.2011	414	YOK	YOK	04.08.2011	318	10	2.212,59
YALI									

YALI APARTMANI	52-B	01.06.2011	416	YOK	YOK	04.08.2011	316	10	2.212,59
YALI APARTMANI	55-A	01.06.2011	406	YOK	YOK	04.08.2011	325	10	2.212,59
YALI APARTMANI	55-B	01.06.2011	405	YOK	YOK	04.08.2011	319	10	2.212,62
YALI APARTMANI	56	01.06.2011	424	YOK	YOK	04.08.2011	314	10	2.212,47
59 NOLU BINA-MESCİT	59	29.12.2010	872					1	74,82
YALI APARTMANI	61	01.06.2011	424	YOK	YOK	18.01.2012	22	10	2.212,48
GÖL KULELER	62	30.07.2009	742	09.12.2012	795	21.09.2012	461	120	16.908,62
GÖL KULELER	63	30.07.2009	743	09.12.2012	796	21.09.2012	460	143	15.236,80
YÖNETİM BİNASI-DÜKKAN	64	29.12.2010	871	YOK	YOK	20.11.2012	571	1	491,10

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

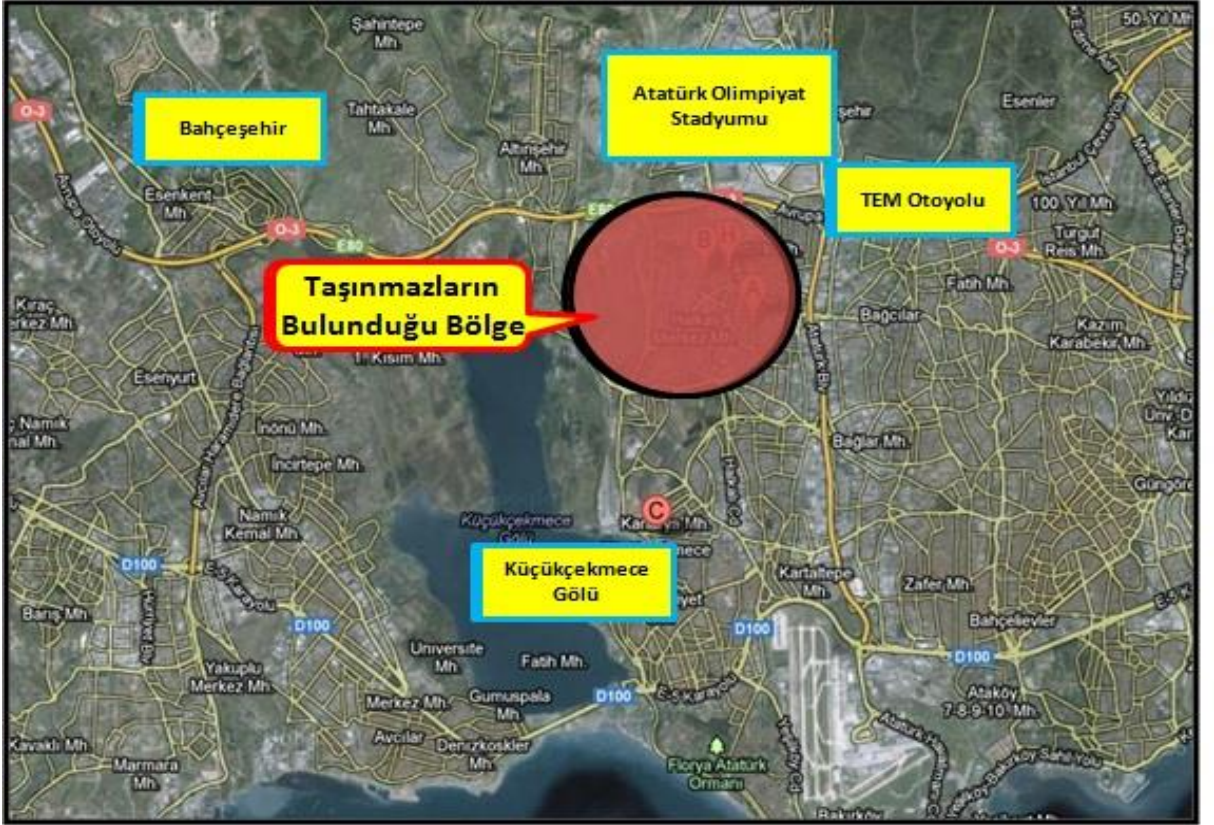
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi, Altınşehir Caddesi üzerinde yer alan 246.092,58 m<sup>2</sup> alana sahip 800 ada 4 parselde inşa edilmiş olan Sinpaş Bosphorus City projesi kapsamında yer alan 153 adet konut , 2 adet dükkan , 1 adet mescit olmak üzere toplam 156 adet bağımsız bölümdür.

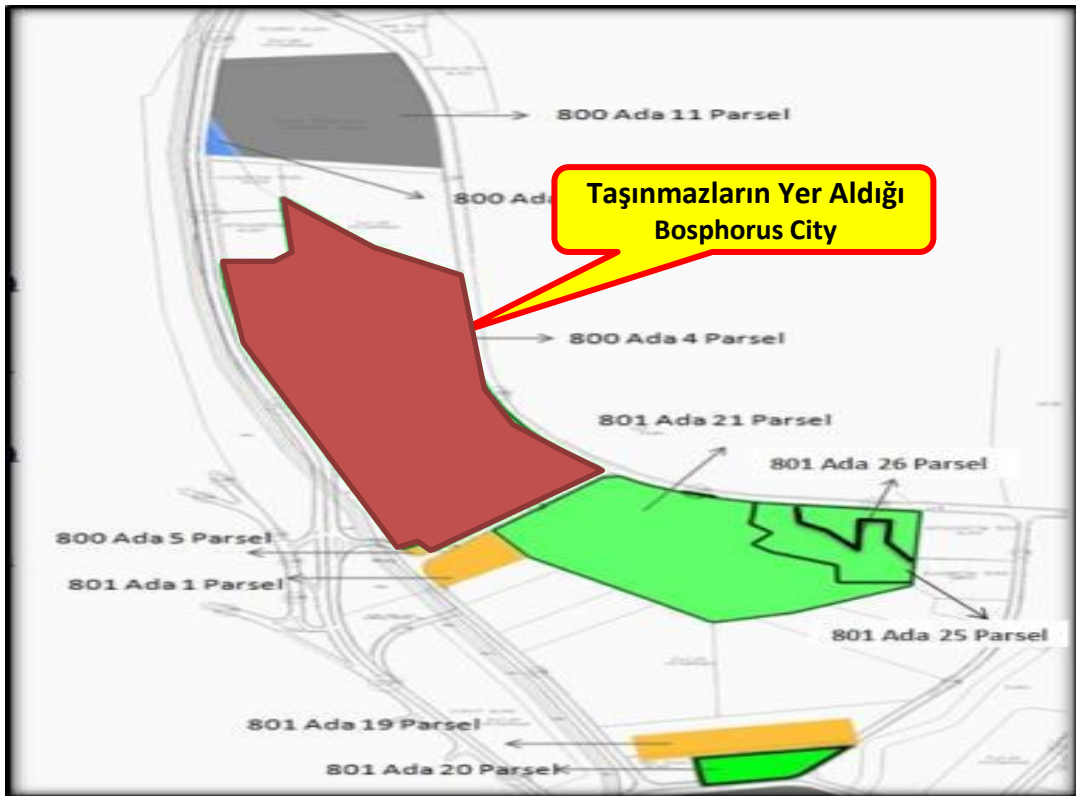
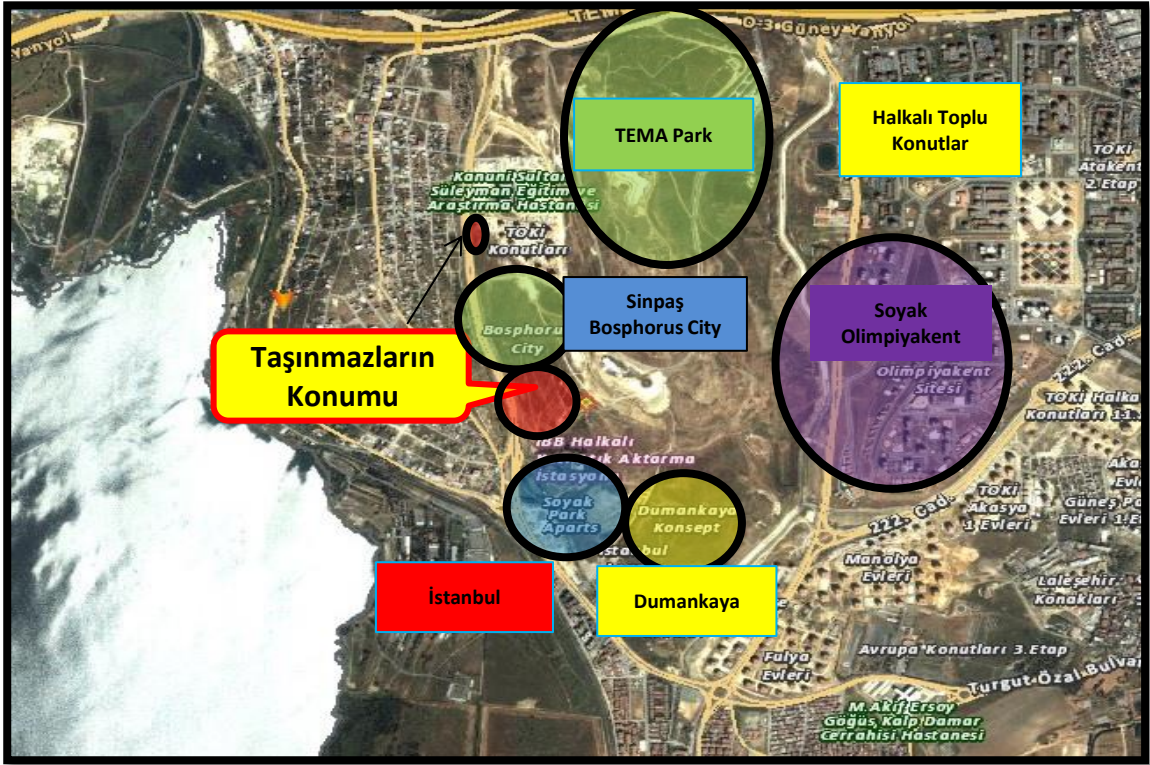
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





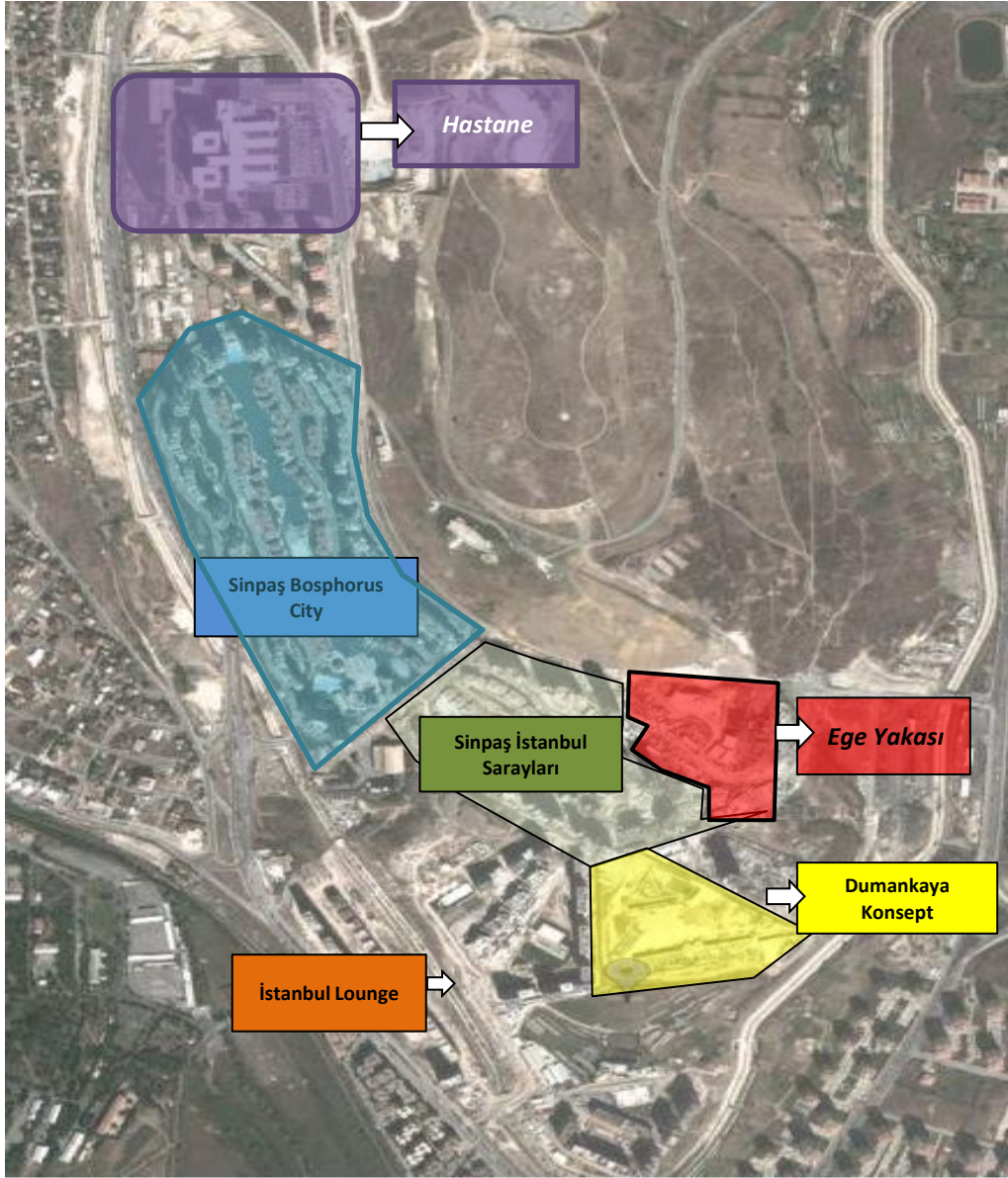
### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş Bosphorus City projesi toplamda 246.092,58 m<sup>2</sup> alan üzerinde 5 etapda inşa edilmiştir. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrilidir. Sitede daireler teslim edilmiş, yaşam başlamıştır. Blokların etrafında çevre düzenlemeleri yapılmıştır. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere çeşitlendirilmiştir. Site bünyesinde toplamda 64 adet blokda 2.828 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

İstanbul'un 2. Boğazı olarak lanse edilen proje de yaklaşık 700 m uzunluğunda 23.000 m<sup>2</sup> alana sahip İstanbul Boğazı çevresinde inşa edilmiş ve boğazda yer alan kanlıca, İstinye, Bebek, Ortaköy gibi semt isimlerini içeren yalı şeklinde inşa edilmiş villalar ve bu villaların arkasında çok katlı bloklar şeklinde inşa edilmiş apartman blokları yer almaktadır. Sitenin güney girişinde yer alan Ortaköy Kompleksi projenin ticari birimlerinin yer aldığı ana ünite olup, bu ünite de bölgesel hizmet veren ticari birimler yer almaktadır.





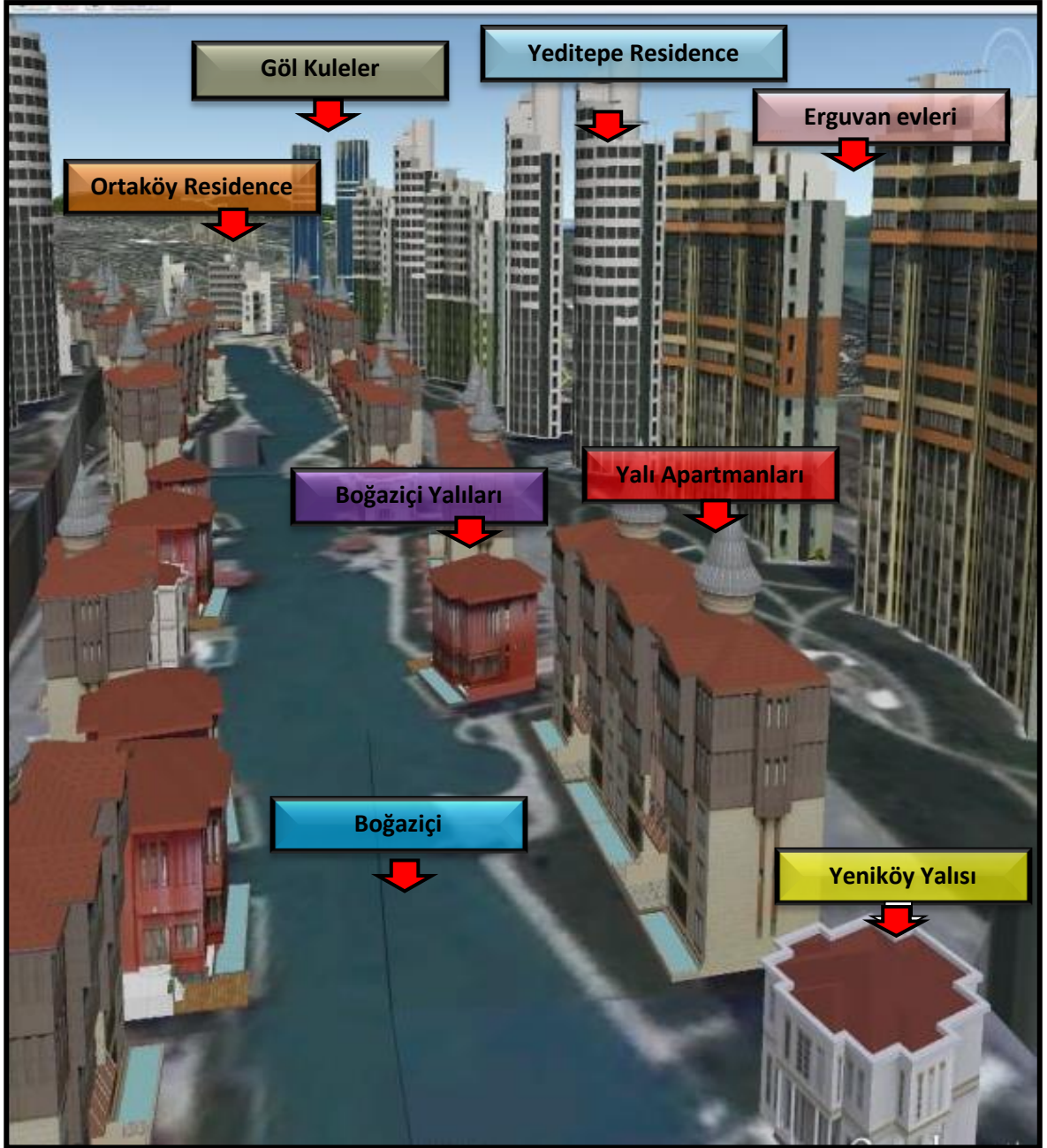


**Proje kapsamında yer alan bloklar;**

- **4, 6, 9, 11. Bloklar** Erguvan Evleri (Yay Bloklar)\*;
- **5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19 ve 20. Bloklar** Yeditepe Residences (Döner Kuleler)\*;
- **10. Blok** Beylerbeyi Restoranı (Beylerbeyi Setüstü Yalısı)\*;
- **17, 18, 21 ve 22. Bloklar** Saraybahçe Evleri (Teras Evler)\*;
- **23. Blok** Ortaköy Kompleksi (Ortaköy Residence)\*;
- **24, 27, 31, 32, 34, 36, 39, 40, 43, 44, 48, 51, 52, 55, 56, 60 ve 61. Bloklar** Yalı Apartmanları ( Yalı Apartmanları)\*;
- **25, 26, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 46, 47, 50, 54 ve 58. Bloklar** Boğaziçi Yalıları (Yalılar)\*;
- **37. Blok** Yeniköy Yalısı (Yeniköy Yalısı)\*;
- **38. Blok** Kreş (38 Nolu Bina)\*;
- **57. Blok** Beylerbeyi Yalısı (Beylerbeyi Yalısı)\*;
- **59. Blok** Mescit (59 Nolu Bina)\*;
- **62 ve 63. Blok** Gökule Residences (Göl Kuleler)\*;
- **64. Blok** Yönetim Binası ( Yönetim Binası-Dükkan)\* olarak isimlendirilmişlerdir.

*\* Parantez içinde belirtilen isimler ruhsatta tanımlanmış olan blok isimleridir.*





## ERGUVAN EVLERİ (Yay Bloklar)



Proje bünyesinde yer alan 4, 6, 9, 11. Nolu Bloklar Erguvan Evleri - Yay Tipi bloklardır. Toplam 4 adet Yay tipi blok bulunmaktadır. 4 ve 6 no"lu Bloklar A, B, C, D olmak üzere herbiri 4 girişli; 9 ve 11 no"lu bloklar A, B, C olmak üzere herbiri 3 girişlidir.

### **4 ve 6 no"lu Bloklarda;**

A Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 15 normal katlı olup, 32"şer adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Girişlerde, 2 bodrum + zemin + 14 normal katlı olup, 30"ar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C Girişlerde, 2 bodrum + zemin + 13 normal katlı olup, 28"er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

D Girişlerde 2 bodrum + zemin + 12 normal katlı olup, 26"şar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Erguvan Evleri olarak adlandırılan 4 ve 6 No"lu Yay Blokların her birinde toplam 116"şar bağımsız bölüm bulunmaktadır.

### **9 ve 11 no"lu Bloklarda,**

A Girişlerde, 2 bodrum + zemin + 15 normal katlı olup, 32"şer adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Girişlerde, 2 bodrum + zemin + 14 normal katlı olup, 30"ar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C Girişlerde, 2 bodrum + zemin + 13 normal katlı olup, 28"er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Erguvan Evleri olarak adlandırılan 9 ve 11 No"lu Yay Blokların her birinde toplam 90"ar bağımsız bölüm bulunmaktadır.

## YEDİTEPE RESİDENCE (Döner Kuleler)



Proje bünyesinde yer alan 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19 ve 20.Bloklar Yeditepe Residence-Döner Kule tipi bloklardır. Toplam 10 adet Karya tipi blok bulunmaktadır.Herbir blok da 55 adet bağımsız bölüm yer almakta olup herbir blok 2 bodrum + zemin + 10 normal kat- çatı arası kattan oluşmaktadır.

**5, 7 ve 8 no'lu Bloklar;** 2 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup 122"şer adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**12 ve 13 no'lu Bloklar;** 2 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup 126"şar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**14 no'lu Blok;** 1 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup 123 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**15 no'lu Blok;** 1 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup, 2 dükkan-123 konut olmak üzere 125 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**16 no'lu Blok;** 2 bodrum + zemin + 18 normal katlı olup 124 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**19 ve 20 no'lu Bloklar;** 2 bodrum + zemin + 18 normal katlı olup 120"şer adet bağımsız bölüm

### **SARAYBAHÇE EVLERİ (Teras Evler)**



Proje bünyesinde yer alan 17, 18, 21 ve 22.Bloklar Saraybahçe Evleri - Teras Evler Y tipi bloklardır. Toplam 4 adet Teras Ev tipi blok bulunmaktadır. 17 ve 18 no"lu Bloklar A, B, C, D olmak üzere 4 giriş, 21 ve 22 no"lu bloklar A, B, C, D, E olmak üzere toplam 5"er girişten oluşmaktadır.

#### **17 ve 18 no"lu Bloklarda:**

A Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı olup, 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
B Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
C Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
D Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Saraybahçe Evleri olarak adlandırılan 17 ve 18 No"lu Teras Evler Bloklarının her birinde toplam 113"er bağımsız bölüm bulunmaktadır.

#### **21 ve 22 no"lu Bloklarda:**

A Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı olup, 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
B Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
C Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
D Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
E Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı olup, 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Saraybahçe Evleri olarak adlandırılan 21 ve 22 No"lu Teras Evler Bloklarının her birinde toplam 142"şer bağımsız bölüm bulunmaktadır.

### **Ortaköy Kompleksi (Ortaköy Residence);**



Proje bünyesinde yer alan 23.Blok Ortaköy Kompleksi - Ortaköy Residence olarak adlandırılmıştır.

Bodrum zemin 6 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. Blok da 25 adet ticari ünite, 92 konut ünitesi olmak üzere toplam 117 bağımsız bölüm bulunmaktadır.



## YALI APARTMANLARI ( Yalı Apartmanları);



Proje bünyesinde yer alan 24, 27, 31, 32, 34, 36, 39, 40, 43, 44, 48, 51, 52, 55, 56, 60 ve 61. Bloklar Yalı Apartmanları tipi bloklardır. İkili blok ve tekli blok olmak üzere 2 farklı tipte inşa edilmişlerdir. 24, 27, 31, 34, 40, 44, 51, 52 ve 55 No'lu Bloklar (Yalı Apartmanı-1) ikili bloklar ( A ve B Giriş olmak üzere 2 ayrı girişlidirler) ; 32, 48, 56, 60 ve 61 No'lu Bloklar (Yalı Apartmanı-2) tekli (tek girişli) bloklardır.

### **24, 27, 31, 34, 40, 44, 51, 52 ve 55 No'lu Bloklarda (Yalı Apartmanı-1):**

A Girişlerde; 1 bodrum + zemin + 4 normal katlı olup, 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Girişlerde; 1 bodrum + zemin + 4 normal katlı olup, 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

### **32, 48, 56, 60 ve 61 No'lu Bloklarda (Yalı Apartmanı-2):**

Tek girişli bloklar olup her bir blok 1 bodrum + zemin + 4 normal katlıdır. Her birinde 10'ar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**Boğaziçi Yalıları (Yalılar)\*;**

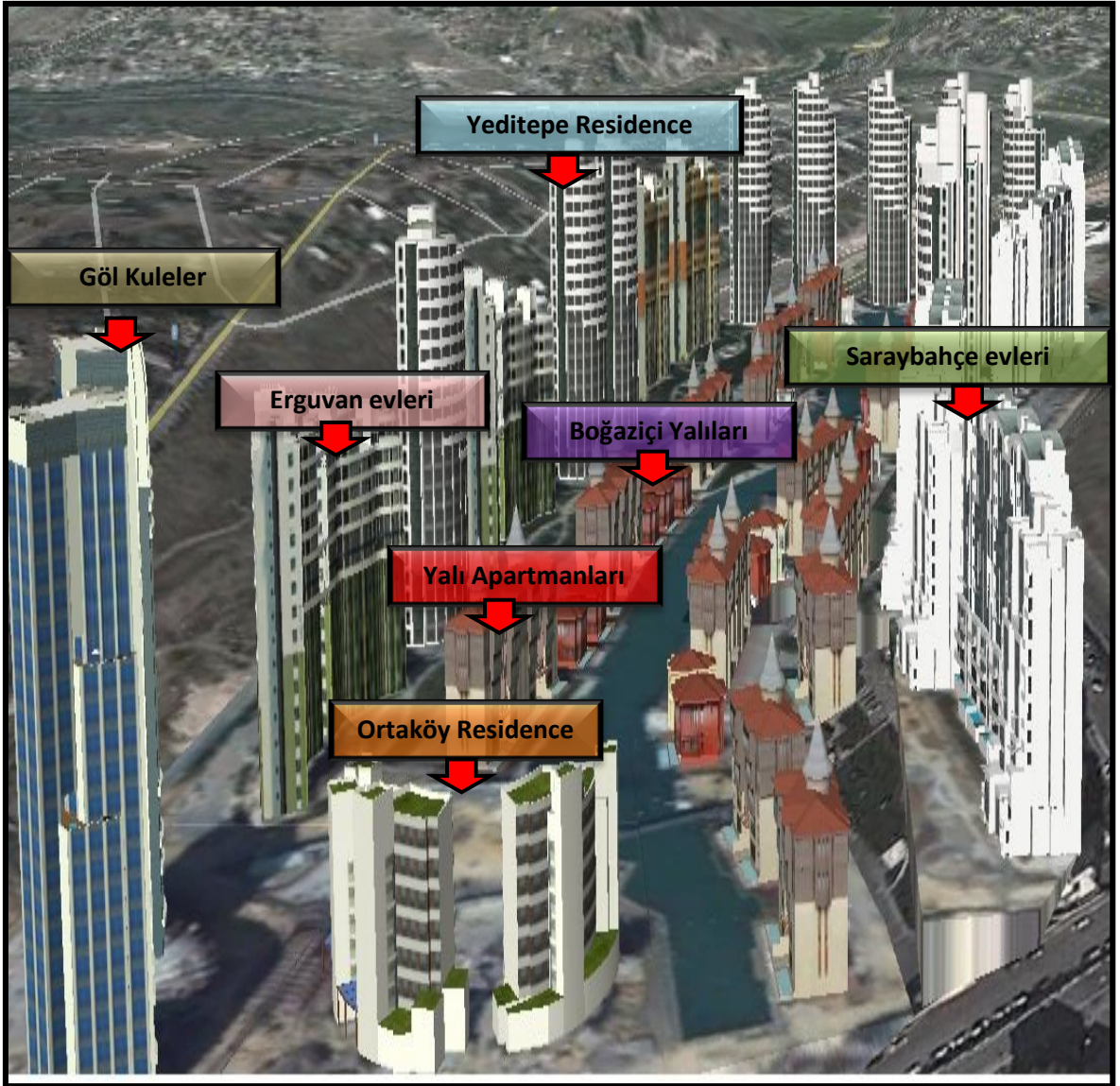


Proje bünyesinde yer alan 25, 26, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 46, 47, 50, 54 ve 58.Bloklar Boğaziçi Yalıları- Yalılar tipi bloklardır. Toplam 13 adet Boğaziçi Yalısı tipi blok bulunmaktadır. Herbir blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat şeklinde inşa edilmiş olup, blokların her biri tek bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**GÖLKULE RESİDENCES (Göl Kuleler);**



Proje bünyesinde yer alan 62 ve 63 .Bloklar Gökule Residence- Göl Kule tipi bloklardır. Toplam 2 adet Karya tipi blok bulunmaktadır.Herbir blok 2 bodrum + zemin + 25 normal katlı inşa edilmiştir. 62 no"lu blokta toplam 120 bağımsız bölüm, 63 no"lu blokta toplam 143 bağımsız bölüm bulunmaktadır.



### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: IV A-- VA
Kullanım Amacı	: KONUT-TİCARET
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: GRANİT SERAMİK-AHŞAP KAPLAMA
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: GÖLET-SİTE İÇİ
Cephesi	: DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bağımsız bölümler dekorasyonlu, dekorasyonsuz, ankastreli olarak üç farklı şekilde teslim edilmektedir. Dekorasyonsuz dairelerin teslim koşulları ise şu şekilde tanımlanmış olup ; iç-dış tüm kapı ve pencere sistemleri tamamlanmış, elektrik, doğalgaz altyapıları hazır, duvarların ince sıvaları yapılmış şekilde teslim edilmektedir. dekorasyonlu teslim edilen bölümlerde iç mekanlar kaliteli yapı malzemeleri ile bezenmiş durumdadırlar. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

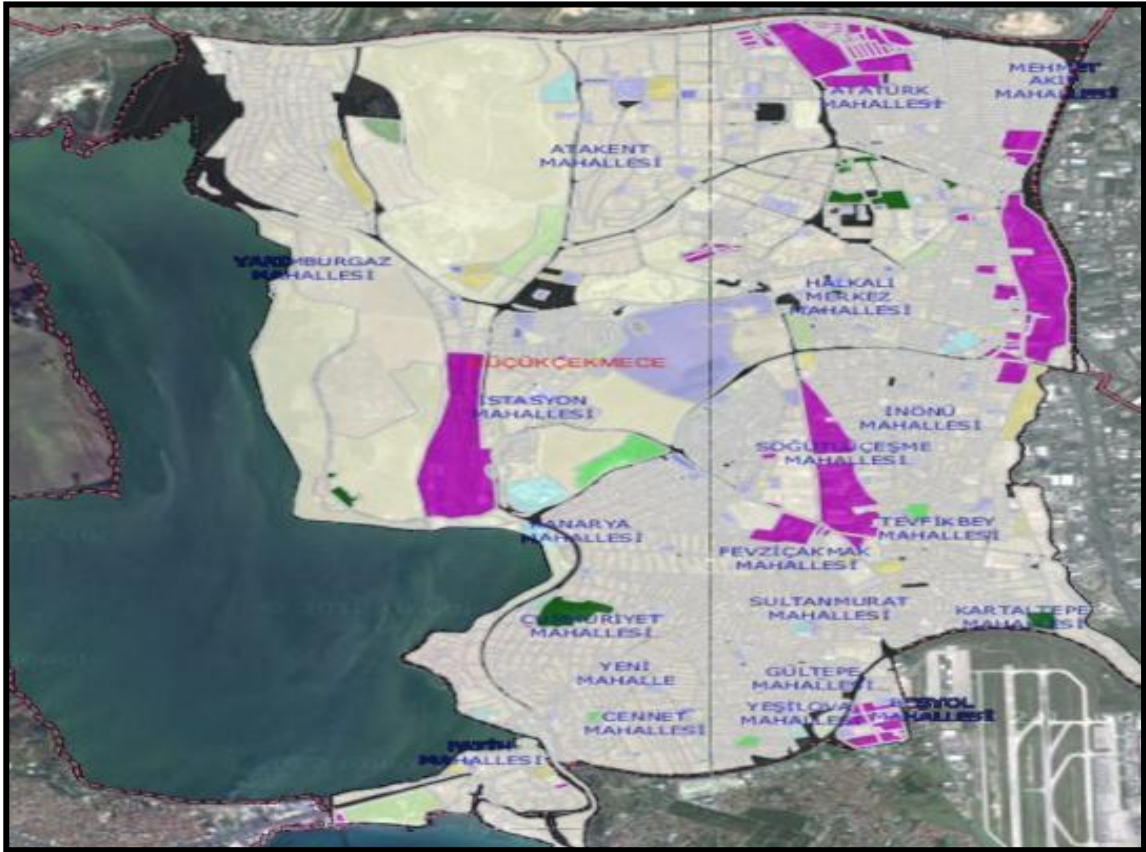
Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

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

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

#### 4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

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



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

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

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.



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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Tem Otoyoluna,Halkalı merkeze yakın konumdadır.
- \* Tercih edilen bir bölgede yer almaktadırlar.
- \* Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı prestijli ve lüks bir sitede konumlanmaktadır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- \* Bölgede çok sayıda satılık konut-dükkan arzı bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Sinpaş GYO Bosphorus City projesi bünyesindeki 156 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır. (Değerleme Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır.)

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### **Dumankaya Konsept**

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



1+1	62	240.000	3.871
1+1	62	255.000	4.113
2+1	104	360.000	3.462
2+1	124	410.000	3.306
3+1	155	515.000	3.323
3+1	167	555.000	3.323
<b>Ortalama</b>			<b>3.464</b>

#### **Soyak Evostar**

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



Stüdyo	36	155.000	4.306
1+1	48	186.000	3.875
1+1	57	219.000	3.842
2+1	73	256.000	3.507
2+1 bahçe dubleks	97	350.000	3.608
3+1	126	395.000	3.135
<b>Ortalama</b>			<b>3.572</b>

### **Soyak Park Aparts**

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



Stüdyo	32	120.000	3.750
1+1	47	165.000	3.511
1+1	54	215.000	3.981
2+1	72	275.000	3.819
2+1	84	278.000	3.310
3+1	128	390.000	3.047
3+1 bahçe dubleks	130	455.000	3.500
<b>Ortalama</b>			<b>3.470</b>

### **İstanbul Lounge**

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



1+1	72	270.000	3.750
3+1	143	480.000	3.357
3+1	156	500.000	3.205
3+1	170	541.000	3.182
4+1	190	775.000	4.079
<b>Ortalama</b>			<b>3.510</b>

**\* KENTSEL GAYRİMENKUL**

Tel 0212 678 33 70

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

\* Bosphorus City projesinde Erguvan Evlerinde 1. katta konumlu 3+1, 122 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 455.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	122 .-M <sup>2</sup>	455.000 .-TL	3.730 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

\* Bosphorus City projesinde Yalı Apartmanlarında ara katta konumlu 4+1, 254 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 1.450.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	254 .-M <sup>2</sup>	1.450.000 .-TL	5.709 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

\* Bosphorus City projesinde Yeditepe Residencede 2.katta konumlu 1+1, 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dekorasyonlu daire 320.000.-TL'ye pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	90 .-M <sup>2</sup>	320.000 .-TL	3.556 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

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

Tel 212 4883390

Soyak Olimpia Çarşısı'nda 200 m<sup>2</sup> giriş kat dükkan için 720.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	720.000 .-TL	3.600 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

**\* DOLUNAY EMLAK**

Tel 0212 472 66 60

Atakent'te giriş katta konumlu 86 m<sup>2</sup> dükkan için 380.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	86 .-M <sup>2</sup>	380.000 .-TL	4.419 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

**\* ESKİDJİ HALKALI**

Tel 212 4952026

Soyak Olimpia Çarşısı'nda 344 m<sup>2</sup> giriş kat dükkan için 1.650.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	344 .-M <sup>2</sup>	1.650.000 .-TL	4.797 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Soyak Olimpia Çarşısı'nda 400 m<sup>2</sup> giriş kat dükkan için 1.350.000.-TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.

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

**Kiralık Konut Emsalleri****\* KENTSEL GAYRİMENKUL**

Tel 0 507 540 40 37

\* Değerleme konusu projede yer alan, Erguvan Bloklarda konumlu 11 .kat 3+1,130 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için aylık 1.500 TL kira istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	130 .-M <sup>2</sup>	1.500 .-TL	12 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

\* Değerleme konusu projede yer alan, Yeditepe Bloklarda 2 .kat 1+1,69 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için aylık 1.000 TL kira istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	69 .-M <sup>2</sup>	1.000 .-TL	14 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	------------------------

\* Değerleme konusu projede yer alan, Yalı Apartmanı Bloklarda 2 .kat 4+1, 199 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için aylık 2.800 TL kira istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	199 .-M <sup>2</sup>	2.800 .-TL	14 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

\* Değerleme konusu projede yer alan, Yeditepe Bloklarda 6 .kat 2+1,99 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için aylık 1.300 TL kira istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	99 .-M <sup>2</sup>	1.300 .-TL	13 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	------------	------------------------

**\* LİDER EMLAK**

Tel 0 212 693 66 77

\* Değerleme konusu projede yer alan, Yalı Apartmanlarında 1 .kat 4+1, 197 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için aylık 2.500 TL kira istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	197 .-M <sup>2</sup>	2.500 .-TL	13 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

**\* TRENDPLUS EMLAK**

Tel 0 212 472 64 25

Taşınmazı yakın konumda yer alan Avrupa Konutları 3 sitesi içerisinde yer alan 6 katta konumlu, 3 +1, 139 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> alanlı pazarlanan daire için aylık 2.500 TL kira istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	139 .-M <sup>2</sup>	2.500 .-TL	18 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------------------------

## 6.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 2.800.-TL/m<sup>2</sup> ile 4.700.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.680 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde ticari gayrimenkul değerlerinde geçmiş yıllara nazaran düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun nedeni son bir yıl içerisinde aynı bölgede çok sayıda ticaret ünitesi içeren konut projelerinin hızlı bir şekilde pazara girmiş olmasıdır. Taşınmazın yakın konumda Sinpaş İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema projelerinde ticari ünitelerin yoğunluğu göze çarpmış olup bu ünitelerin satışlarına başlanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu proje kapsamında konu irdelendiğinde, projenin hedeflenen doluluk oranına ulaşamaması, ticari birimlerin beklenen hasılatları yakalayamaması nedenlerinden ötürü kira gelirlerinde ve buna bağlı olarak ticari gayrimenkul değerlerinde düşüş yaşandığı kanaati oluşmuştur. Bu bağlamda projede konumlu olan ticaret birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük, cephe, nitelik, kat değişkenlerine bağlı olarak 3.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 15.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 9.830 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. **Bu yöntem ile 156 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 87.881.000.-TL olarak takdir edilmiştir.**

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

**Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin mesken nitelikli olanların Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede, dükkan nitelikli olanların Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-4' deki listede belirtilmiştir.**

*\*Değerleme konusu taşınmazlardan 59 no'lu blok, site içine hizmet verecek dini tesis alanı olarak planlandığı için mevcut kullanım fonksiyonu sebebiyle satış ya da kiralanma kabiliyeti olamayacağından değerlendirme dışında tutulmuştur.*

*Toplam 239 adet konut, 3 ticari ünitenin değer tabloları rapor ekleri bölümünde sunulmuş ve toplam değerler ekteki tablolarda verilmiştir.(Toplam ünite sayısı 242 olup 59 nolu blok değerlendirme kapsamı dışındadır.)*



**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( KONUT)**

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Soyak Evostar	Kentsel Gay.	İstanbul Lounge
SATIŞ FİYATI		350.000	1.450.000	541.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	97	254	156
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.608	5.709	3.468
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -20%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	İYİ	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	-20%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 5%	BENZER 5%	BENZER 5%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-7%	-5%	-6%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-22%	-10%	-11%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.680</b>	<b>2.814</b>	<b>5.138</b>	<b>3.086</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Turyap	Dolunay Emlak	Eskidji Halkalı
SATIŞ FİYATI		720.000	380.000	1.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
ALAN	100	200	86	344
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.600	4.419	4.797
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BÜYÜK 20%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
KAT				
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
<b>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 20%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		140%	120%	130%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>9830</b>	<b>8.640</b>	<b>9.721</b>	<b>11.032</b>

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

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / Kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı konut üniteleri için %5, ticaret üniteleri için % 8,5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 156 adet taşınmazın bu yönteme göre toplam değeri olarak 95.178.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

**Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-5' deki listede belirtilmiştir.**

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;**  
156 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **87.881.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;**  
156 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **95.178.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise değerlere ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 156 adet taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

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

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU		
	156 Adet Taşınmazın Değeri	156 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	87.881.000,00	87.881.000,00
TOPLAM (-USD)	37.879.741,38	37.880.000,00

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

### 6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olması nedeni ile herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-5' deki listede belirtilmiştir.

#### Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne

### 6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

**İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;** parsel üzerindeki yapının iskan izninin bulunması ve kat mülkiyetinin kurulmuş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 156 adet taşınmazın

31.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

**87.881.000** .-TL

**(Seksen Yedi Milyon Sekiz Yüz Seksen Bir Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**91.554.958** .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş' YE AİT 156 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>87.881.000</b>	<b>37.879.741</b>	<b>31.163.475</b>	<b>91.554.958</b>

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8200 .-TL

*\*Değerleme konusu taşınmazlardan 59 no'lu blok, site içine hizmet verecek dini tesis alanı olarak planlandığı için mevcut kullanım fonksiyonu sebebiyle satış ya da kiralanma kabiliyeti olamayacağından değerlendirme dışında tutulmuştur.*

*Toplam 153 adet konut, 2 adet ticari ünitenin değer tabloları rapor ekleri bölümünde sunulmuş ve toplam değerler ekteki tablolarda verilmiştir.(Toplam ünite sayısı 156 olup, 59 nolu blok değerlendirme kapsamı dışındadır.)*

**Değerleme Uzmanı**



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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