Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İSTANBUL İLİ

KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

HALKALI MAHALLESİ

ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM
800	4	7 Adet Bağımsız Bölüm

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



06.01.2025

RAPOR NO: 2024-030

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR — Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 14:01

FATMA KÜPELI — Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 10:48

ASIM TUNCAY — Bu belge ********** kimlik numarali ASIM TUNCAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 13:32

Serek Serhat AKAY — Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 11:02

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ 4

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.a. Rapor Tarihi 6

1.b. Rapor Numarası 6

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 6

1.e. Değerleme Tarihi 6

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası 6

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi 7

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 7

2.c. İşin Kapsamı 7

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 8

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi 11

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 12

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 13

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 13

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 14

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 19

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 19

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 20

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 22

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 22

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 23

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 25

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 26

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 26

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 30

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 30

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 30

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 30

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 30

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.) 31

7. SONUÇ 33

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 33

7.b. Nihai Değer Takdiri 33

8. RAPOR EKLERİ 34

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 34

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 34

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 34

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	Bu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş.** Mülkiyetindeki; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi **800 Ada, 4 Parselde** bulunan **Sinpaş Bosphorus City** Projesi'ndeki Menekşe Mevkii, 800 Ada, 4 Parsel, -Döner Kule – 5-5 Blok 63.Bağımsız Bölüm "Mesken", -Döner Kule – 5-8 Blok 49.Bağımsız Bölüm "Mesken", -Döner Kule – 6-20 Blok 79.Bağımsız Bölüm "Mesken", -Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 117.Bağımsız Bölüm "Mesken", -Göl Kule - 63 Blok 70. Bağımsız Bölüm "Mesken" -Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 5.Bağımsız Bölüm "Dükkân", -Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 6.Bağımsız Bölüm "Dükkân", Nitelikli Bağımsız Bölümlerin **pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii Sinpaş Bosphorus City Küçükçekmece – İSTANBUL
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	06.01.2025 / 2024-030
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Denetmen	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Toplam Pazar Değeri	**36.145.000,00 TL**	**1.021.045,00 USD**	**980.602,00 EUR**
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile değerleme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

06.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-030

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmî Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 02.12.2024 tarihli no.lu gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Kuruluşumuz tarafından değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Adresi : Bağcılar Mah. Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16 Bağcılar - Diyarbakır

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : https://focusglobal.info

Kuruluş Tarihi : 21.04.2020

Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL

Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL

SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile "gayrimenkul değerleme" hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.

BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müd. No: 36 - 1 / 4 Beşiktaş - İstanbul

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 27 00
E-mail : info@sinpaş.com.tr Web: https://sinpasgyo.com/

Kuruluş Tarihi : 22.12.2006

Ödenmiş Sermayesi : 1.500.000.000

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş.** Mülkiyetindeki; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi **800 Ada, 4 Parselde** bulunan **Sinpaş Bosphorus City** Projesi'ndeki Menekşe Mevkii, 800 Ada, 4 Parsel, Döner Kule – 5-5 Blok 63.Bağımsız Bölüm "Mesken", Döner Kule – 5-8 Blok 49.Bağımsız Bölüm "Mesken", Döner Kule – 6-20 Blok 79.Bağımsız Bölüm "Mesken", Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 5 Bağımsız Bölüm Dükkân, Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 6 Bağımsız Bölüm Dükkân, Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 117.Bağımsız Bölüm "Mesken", Göl Kule - 63 Blok 70. Bağımsız Bölüm "Mesken" Nitelikli Bağımsız Bölümlerin; **Pazar değerinin belirlenmesi** için **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu tanıma göre "**Pazar Değeri";** bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullandırılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmaz; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, **800 Ada 4 Parsel** Menekşe Mevkii, 800 Ada, 4 Parsel, Döner Kule – 5-5 Blok 63.Bağımsız Bölüm "Mesken", Döner Kule – 5-8 Blok 49.Bağımsız Bölüm "Mesken", Döner Kule – 6-20 Blok 79.Bağımsız Bölüm "Mesken", Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 117.Bağımsız Bölüm "Mesken", Göl Kule - 63 Blok 70. Bağımsız Bölüm "Mesken", Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 5.Bağımsız Bölüm "Dükkân", Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 6.Bağımsız Bölüm "Dükkân" Nitelikli Bağımsız Bölümlerdir.

- Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi (Mevcutta Atakent Mahallesi)'nde bulunan Sinpaş Bosphorus Projesi'nde yer almaktadır. Proje; Küçükçekmece Gölü'nün kuzey doğusunda, O-3 ve E-80 (TEM) Karayolu ve Mahmutbey kavşağına yakın konumda, Turgut Özal Bulvarı'nın doğusunda, bulvara cepheli konumdadır. Proje alanında farklı plan ve alana sahip meskenler ile, sosyal tesisler, gölet/su kanalı ve tematik bahçeler, açık ve kapalı yüzme havuzları, spor alanları, yürüyüş yolları ve rekreasyon alanları yer almaktadır. 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır. Yakın çevrede; Sinpaş İstanbul Sarayları Sitesi, Dumankaya Miks, SOYAK Evostar ve Tema İstanbul gibi konut projeleri, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim Araştırma Hastanesi ve Sultan Alparslan İlkokulu bulunmaktadır.

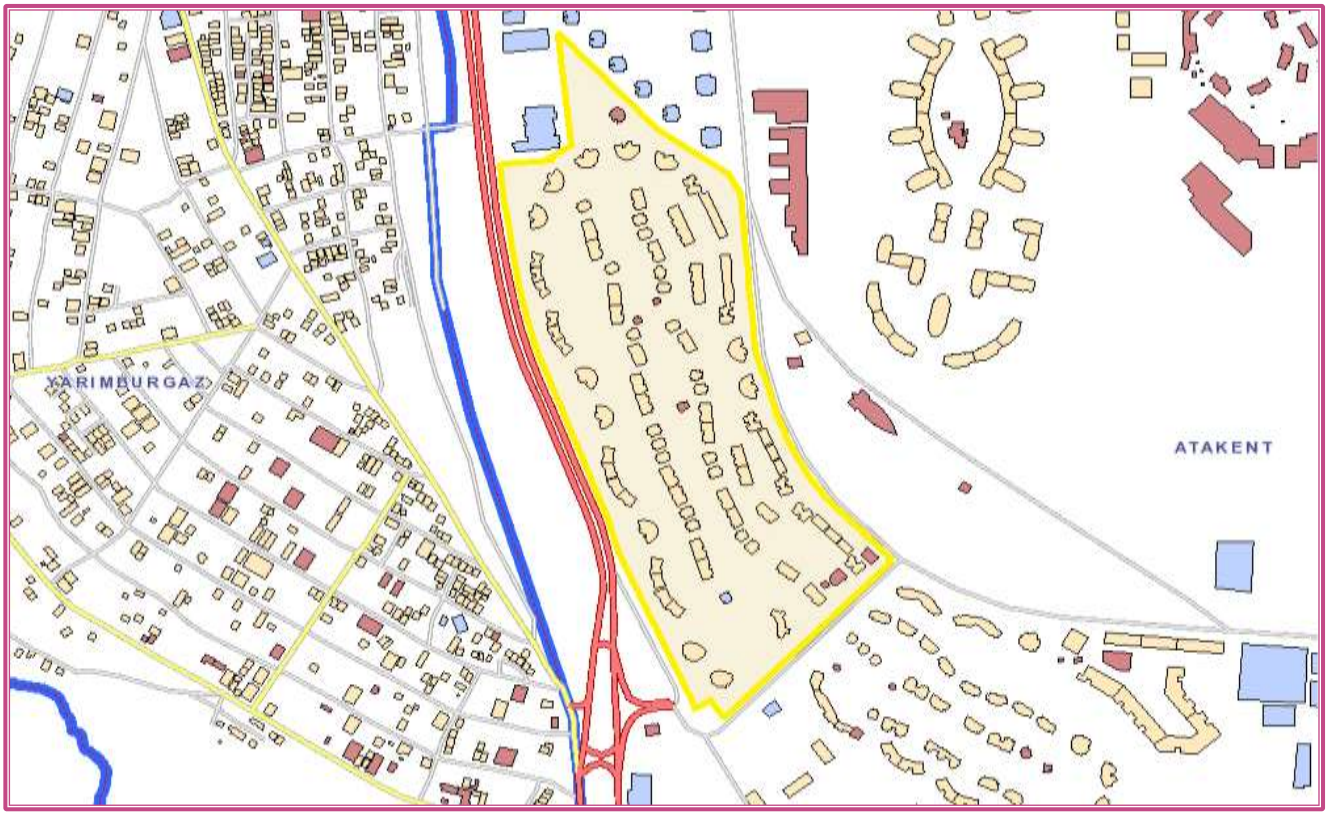
- **Taşınmaza Ulaşım:**

- Taşınmazların içinde yer aldığı Sinpaş Bosphorus City Sitesi; Turgut Özal Bulvarı ile 4. Cadde kesişim noktasına araçla yaklaşık 2,2 km mesafede yer almaktadır. Araçla veya toplu taşıma ile ulaşım mümkündür. Araçla Turgut Özal Bulvarı üzerinde kuzey batı istikametinde yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra sağa 220. Sokağa dönülür. Döner kavşaktan geriye yine 220. Sokak istikametine dönüldükten sonra yaklaşık 250 m ilerlenerek sitenin güney girişine ulaşılır.

- **Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:**
  - Sinpaş İstanbul Sarayları : 50 m
  - Tema İstanbul : 370 m
  - TED Atakent Koleji : 720 m
  - SOYAK Evostar : 860 m
  - Küçükçekmece Gölü : 890 m
  - Kanuni Sultan Süleyman Eğt. ve Araştırma Hastanesi : 1,1 km
  - Dumankaya Miks : 1,4 km
  - Atatürk Olimpiyat Stadyumu : 3,2 km
  - Atatürk Havalimanı : 8,6 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu





3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

22.11.2024 tarihli Tapu Kayıt Örneğine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir. Belge örneği "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

TAPU KAYITLARI	
İl	İstanbul
İlçe	Küçükçekmece
Mahalle	Halkalı
Mevkii	Menekşe
Pafta No	F21c21a1b
Ada / Parsel No	800/4
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	246.092,58 m^2
Ana Taşınmaz Nitelik	61 Blok Betonarme Apartman ve Arsası

S.No.	Blok/Kat/Giriş/BB.No	Nitelik	Kimlik No	Cilt/Sayfa No	Arsa Payı	Malik
1	Döner Kule 5-5/9/-/63	Mesken	43918075	407/40221	69/246093	Sinpaş GYO A.Ş.
2	Döner Kule 5-8/7/-/49	Mesken	43918422	411/40567	69/246093	Sinpaş GYO A.Ş.
3	Döner Kule 6-20/10/-/79	Mesken	43920630	424/41870	41/246093	Sinpaş GYO A.Ş.
4	Ortaköy Kompleksi 23/1. Bodrum/-/5	Dükkan	43918824	427/42200	9/246093	Sinpaş GYO A.Ş.
5	Ortaköy Kompleksi 23/1. Bodrum/-/6	Dükkan	43918825	427/42201	9/246093	Sinpaş GYO A.Ş.
6	Ortaköy Kompleksi 23/6/-/117	Mesken	43918946	428/42312	121/246093	Arı Fin. Kir. A .Ş.
6	Gölkule 1-63/12/-/70	Mesken	43919452	433/42794	90/246094	Sinpaş GYO A.Ş.

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

22.11.2024 tarihinde alınan Tapu Kayıt Örneğinde taşınmaza ilişkin takyidatlar bulunmadığından söz konusu bilgiler arşivimizde bulunan kayıtlardan derlenmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. **Tarih / Yevmiye:** 10.10.2011 – 23710
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Yönetim Planı: 17/12/2010 **Tarih / Yevmiye:** 29.12.2010 – 20773
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** BEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 17/12/2010 TARİH YEV: 19702 **Tarih / Yevmiye:** 17.12.2010 – 19702

Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** BEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 20/09/2010 TARİH YEV: 13032 **Tarih / Yevmiye:** 20.09.2010 – 13032
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. **Tarih / Yevmiye:** 20.09.2010 – 13032
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. **Tarih / Yevmiye:** 17.12.2010 – 19702
DÖNER KULE 5 Blok 49 Nolu B.B üzerinde	• İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 15.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 15/11/2011 tarih 2011/477 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: 3.kişilere devir ve temlikin önlenmesi) (16.11.2011 tarih, 26618 yevmiye) **Tarih / Yevmiye:** 16.11.2011 – 26618
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYET BİLGİLERİ**
Ortaköy Kompleksi- 6-23-117 Nolu B.B	• **Malik:** ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. Hisse Pay/Payda: 1 / 1, Edinme Sebebi: Satış **Tarih / Yevmiye:** 08/09/2016 – 31687
Diğer Bağımsız Bölümler	• **Malik:** SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Hisse Pay/Payda: 1 / 1, Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi **Tarih / Yevmiye:** 29/12/2010 – 20773

- Tapu kayıtlarına konulan; "KM ne çevrilmiştir" ve "yönetim planı" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

- İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin üçüncü kişilere devir ve temlikin önlenmesi amacıyla ihtiyati tedbir kararı şerhi; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentleri doğrultusunda, mülkiyetin üçüncü kişilere devrini engellemektedir. Şerh, söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar sonucunda ve bu hisselerin mevcut müşteri tarafından devralınmasından sonra tapuya tescil edilmiştir. Bu nedenle, müşteri, devredilmesi sınırlı olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum, yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu nedenle, söz konusu durumun taşınmazın 3. kişilere devrine engel teşkil etmekle birlikte, portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin ayrıntılı değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar, 29 Aralık 2010 tarihli ve 20773 yevmiye numaralı kat irtifakı tesisi ile tescil edilmiştir. Ortaköy Kompleksi içinde yer alan bu taşınmazlar, toplamda 23 blok ve 117 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 08 Eylül 2016 tarihinde, 31687 yevmiye numarasıyla Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi adına satış yoluyla tescil edilmiş, diğer bağımsız bölümler ise Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmazların son üç yıl içinde herhangi bir alım veya satım işlemine konu olmadığı belirlenmiştir.

3.c.2. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

Gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Küçükçekmece Belediyesi'nden edinilen bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde üzerinde değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu **800 Ada, 4 Parselin;** 07.11.2010-14.08.2012–13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018– 21.06.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, plan notunun 2. maddesi hükümlerine haiz, E:1.25 yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalmaktadır.

- Plan notlarının 1.46. maddesinde "Planlama alanında ruhsat alarak yapılaşmış ve/veya inşaat süresi devam eden parsellerde yapı ruhsatı eki mimari projelerdeki irtifa değeri aşılamaz". Denilmekte olup 2.1. maddesinde "Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda Yençok=Z+14 kat olmak üzere ayrık, ikiz-ayrık ve blok uygulamaları yapılabilir." denilmektedir.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

22.11.2024 tarihinde alınan Tapu Kayıt Örneği ve müşteriden edinilen bilgilere göre, son üç yıl içerisinde değerlemeye konu taşınmaz için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

ANA TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ	
YAPI RUHSATI	***Döner Kule- 5-5 bloğu için;*** yenileme nedeni ile 01 Haziran 2011 tarihinde 442 numaralı belge verilmiştir. Bu yapı, daire niteliğinde olup, 122 bağımsız bölüme sahiptir ve toplam alanı 11.787,40 metrekaredir. Yapı, 2 bodrum kat ve 20 normal kat olmak üzere toplam 22 kattır ve yapı sınıfı 5A yapı sınıfına dâhildir. ***Döner Kule- 5-8 bloğu için;*** yenileme nedeni ile 01 Haziran 2011 tarihinde 442 numaralı belge ile yenileme izni almıştır. Bu yapı da 122 bağımsız bölüme sahip ve toplam alanı 11.787,40 metrekaredir. Aynı şekilde, bu yapı da 2 bodrum kat ve 20 normal kat olmak üzere toplam 22 kattır ve 5A yapı sınıfına dâhildir. ***Döner Kule- 6-20 bloğu için;*** tadilat nedeni ile 16 Temmuz 2010 tarihinde 402 numaralı belge verilmiştir. Bu yapı, daire niteliğinde olup, 120 bağımsız bölüme sahiptir ve toplam alanı 11.294 metrekaredir. Yapı, 21 katlıdır ve 5A yapı sınıfına dâhildir. ***Ortaköy Kompleksi- 23 bloğu için;*** yenileme nedeni ile 29 Aralık 2010 tarihinde 867 numaralı belge ile ruhsat almıştır. Bu yapı, daire ve dükkân niteliğinde olup, 117 bağımsız bölüme sahiptir ve toplam alanı 16.696,55 metrekaredir. Yapı, 1 bodrum kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 7 kattır ve 4A yapı sınıfına dâhildir. ***Gölkule- 1-63 bloğu için;*** tadilat nedeni ile 09 Aralık 2010 tarihinde 796 numaralı belge verilmiştir. Bu yapı, dükkân niteliğinde olup, 143 bağımsız bölüme sahiptir ve toplam alanı 15.236,80 metrekaredir. Yapı, 2 bodrum kat ve 26 normal kat olmak üzere toplam 28 kattır ve 5A yapı sınıfına dâhildir.
YAPI KUL. İZİN BELGESİ	***Döner Kule- 5-5 bloğu için;*** iskân belgesi 26 Temmuz 2011 tarihinde verilmiştir. 297 numaralı belge ile tescil edilen bu yapı, daire nitelikli olup 122 bağımsız bölüme sahiptir. Toplam inşaat alanı 11.787,40 metrekaredir. 2 bodrum kat ve 20 normal kattan oluşan bu yapının yapı sınıfı 5A yapı sınıfına dâhildir. ***Döner Kule- 5-8 bloğu için;*** 26 Temmuz 2011 tarihinde 298 numaralı belge ile iskân verilmiştir. Bu yapı da 122 bağımsız bölüme sahip olup, toplam inşaat alanı 11.787,40 metrekaredir. Yapı 2 bodrum kat ve 20 normal kattan oluşmakta ve 5A yapı sınıfına dâhildir.

	Döner Kule- 6-20 bloğu için; 12.09.2011 tarihinde 415 numaralı belge ile iskân izni verilmiştir. Bu yapı, 120 bağımsız bölüme sahiptir ve toplam inşaat alanı 11.294 metrekaredir. Yapı 14 katlıdır ve 5A sınıfına dâhildir. ***Ortaköy Kompleksi- 23 bloğu için;*** 21 Eylül 2012 tarihinde 462 numaralı belge ile iskân izni almıştır. Bu yapı, daire ve dükkân nitelikli olup, 117 bağımsız bölüme sahiptir ve toplam inşaat alanı 16.696,55 metrekaredir. Yapı, 1 bodrum kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 7 kattır ve 4A sınıfına dâhildir. ***Gölkule- 1-63 bloğu için;*** 21 Eylül 2012 tarihinde 460 numaralı belge ile iskân izni verilmiştir. Bu yapı, dükkân nitelikli olup 143 bağımsız bölüme sahiptir ve toplam inşaat alanı 15.236,80 metrekaredir. Yapı, 2 bodrum kat ve 26 normal kattan oluşmakta olup 5A sınıfına dâhildir.
AÇIKLAMA	Yerinde yapılan incelemeler ve elde edilen belgelerin değerlendirilmesi sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların **mevcut durumunun** tapu kayıtları, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Tapu kayıtları, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin örnekleri "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan projelerle ilgili olarak, 29 Haziran 2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşları ve bu kuruluşların gerçekleştirdiği denetimlerle ilgili bilgiler şu şekildedir:

- **Döner Kule- 5-5 Bloğu:** Bu bloğun denetimi, MB Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.
- **Döner Kule- 5-8 Bloğu:** Aynı şekilde, bu bloğun denetimi de MB Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.
- **Döner Kule- 6-20 Bloğu:** Bu bloğun denetiminden de MB Yapı Denetim Ltd. Şti. sorumludur.
- **Ortaköy Kompleksi- 23 Bloğu:** Etkin ve Sürekli Yapı Denetim Ltd. Şti. bu bloğun denetimini gerçekleştirmiştir.
- **Gölkule- 1-63 Bloğu:** Etkin ve Sürekli Yapı Denetim Ltd. Şti. bu bloğun denetiminden sorumludur.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

--

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km^2 yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km² alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 31 Aralık 2023 tarihli adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre bölgede bulunan 11 ilin toplam 26.412.501'dir[1].

Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Sanayi bakımından en gelişmiş şehirleri İstanbul, Kocaeli ve Bursa olmakla birlikte bölgenin tamamında yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Otomotiv ve otomotiv yedek parçası, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri ve beyaz eşya başlıca sanayi ürünleri olarak sayılabilir. Türkiye sanayi üretiminin yaklaşık 1/3'ünden fazlasını karşılayan Marmara Bölgesi enerji tüketiminin de yine yaklaşık 1/3'ünü yapar. Bölge turizm geliri açısından da yaklaşık %48 ile ilk sırada yer alır.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ekili alanların yaklaşık yarısında buğday yetiştirilmekte olup; şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği yetiştirilen diğer başlıca tarım ürünleridir. Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur. Ormanlık alan oranı %11,5'tir. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır.

4.a.2. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir. İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 13 Şubat 2020 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – Most Economically Influential Cities in the World, 2020" raporuna göre İstanbul 20. sırada yer almaktadır.[2] Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.[3]

[1] Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023, Tablo-1: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2023-49684

[2] https://ceoworld.biz/2020/02/13/most-economically-influential-cities-in-the-world-2020/

[3] World City Populations 2023 (worldpopulationreview.com)

Most economically influential cities in the world, 2020

Show 50 entries Search:

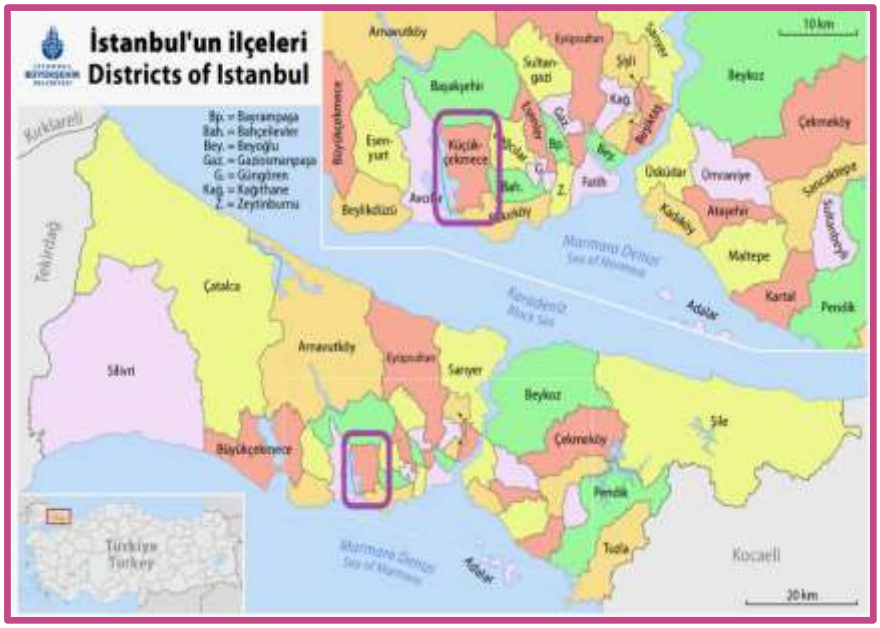
Rank	City	Country	Economic Power	Financial Clout	People and Politics	Quality of Life	Competitiveness
1	London	UK	85.97	98.53	99.06	71.78	72.15
2	New York	US	85.7	98.39	98.13	68.04	67.22
3	Tokyo	Japan	85.65	96.28	96.75	67.16	65.15
4	Paris	France	85.33	95.71	96.53	66.39	64.32
5	Singapore	Singapore	85.31	95.26	96.15	66.06	60.53
6	Berlin	Germany	85.24	94.87	94.4	65.27	59.76
7	Shanghai	China	84.4	93.85	93.69	64.14	59.76
8	Brussels	Belgium	84.28	91.58	92.08	63.2	57.77
9	New Delhi	India	84.13	90.95	91.26	61.3	57.65
10	Toronto	Canada	84.09	90.86	91.23	60.97	57.38
11	Washington DC	US	84.01	89.96	90.68	60.66	56.31
12	Moscow	Russia	83.46	89.43	90.3	60.25	56.29
13	Sydney	Australia	82.8	88.38	89.67	59.85	56.2
14	Dubai	United Arab Emirates	82.77	87.35	89.11	59.65	55.98
15	Riyadh	Saudi Arabia	82.23	87.08	88.73	58.8	55.89
16	Tel Aviv	Israel	81.84	87	88.52	58.59	55.73
17	Zurich	Switzerland	81.6	86.49	88.23	58.37	55.46
18	Sao Paulo	Brazil	81.24	85.32	87.76	58.1	55.37
19	Amsterdam	Netherlands	81.14	84.27	87.64	57.96	55.31
20	Istanbul	Turkey	81	83.8	87.62	57.3	55.19

World City Populations 2023

CSV JSON

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
1	Tokyo	Japan	37,194,105	37,274,002	-0.21%
2	Delhi	India	32,941,309	32,065,760	2.73%
3	Shanghai	China	29,210,808	28,516,903	2.43%
4	Dhaka	Bangladesh	23,209,616	22,478,117	3.25%
5	Sao Paulo	Brazil	22,619,736	22,429,799	0.85%
6	Mexico City	Mexico	22,281,442	22,085,139	0.89%
7	Cairo	Egypt	22,183,201	21,750,020	1.99%
8	Beijing	China	21,766,214	21,333,331	2.03%
9	Mumbai	India	21,296,517	20,961,473	1.6%
10	Osaka	Japan	19,013,434	19,059,857	-0.24%
11	Chongqing	China	17,340,704	16,874,741	2.76%
12	Karachi	Pakistan	17,236,230	16,839,950	2.35%
13	Kinshasa	DR Congo	16,315,534	15,628,085	4.4%
14	Lagos	Nigeria	15,945,912	15,387,639	3.63%
15	Istanbul	Turkey	15,847,768	15,636,243	1.35%
16	Buenos Aires	Argentina	15,490,415	15,369,919	0.78%
17	Kolkata	India	15,332,793	15,133,888	1.31%
18	Manila	Philippines	14,867,089	14,406,059	1.81%
19	Guangzhou	China	14,284,353	13,964,637	2.29%
20	Tianjin	China	14,238,643	14,011,828	1.62%

4.a.3. Küçükçekmece İlçesi



Küçükçekmece, İstanbul ilinin batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, kuzeyinde Başakşehir, doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 2023 adrese dayalı nüfus sayımına göre nüfusu 792.030'tür[4].

Küçükçekmece İlçesi; 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'i mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yerinin Bakırköy ilçesinden ayrılması suretiyle kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul ilinin 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.[5] 2. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır.

[4] Küçükçekmece Nüfusu: https://kucukcekmece.istanbul/icerikler/kucukcekmece/nufusu/710
[5] Küçükçekmece: https://tr.wikipedia.org/wiki/K%C3%BC%C3%A7%C3%BCk%C3%A7ekmece

Küçükçekmece adının kaynağı konusunda, tarihçiler arasında değişik görüşler mevcuttur. Hakkı Raif Ayyıldız bir yazısında; bölgenin Küçükçekmece adını almasını şöyle anlatmaktadır: "Batağa gayet kalın kazıklar çakılmış ve aralarına halatlar gerilmiştir. Yolcular büyük bir sala dolar, salcılar da salı çeke çeke kanalın öte yakasına yüzdürüp götürürlerdi; bunlardan ötürüdür ki, iki gölün geçitlerine "Küçükçekmece" ve "Büyükçekmece" adları verilmiştir.

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaşma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

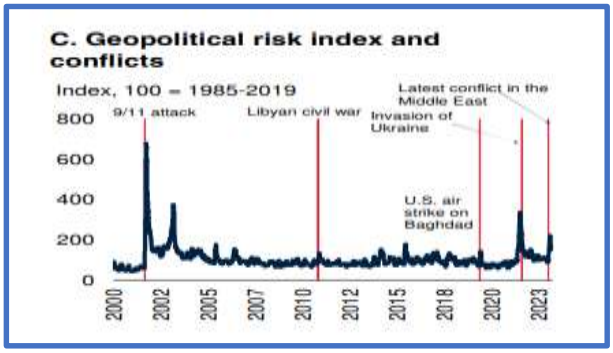
Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook-Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[6] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022'de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023'te %3, 2024'te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin'de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)[7] yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamanın altında kaldığını vurgulamıştır.

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarının 2023 ve 2024 yıllarında da yavaş devam edeceği belirtilen raporda, 2022 yılında %4,1 büyüyen, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerin 2023 ve 2024 yıllarında da %4 civarında büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur.

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli "Global Economic Prospects- Küresel Ekonomik Beklentiler"[8] raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF'ye paralel bir şekilde büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

Dünya Bankası'na göre Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin üzerine gelen Ortadoğu'daki çatışmalar jeopolitik riskleri keskin bir şekilde yukarı çıkarmaktadır.



Raporda sunulan "Geopolitical Risk Index and Conflicts - Jeopolitik Risk Endeksi ve Çatışmalar" grafiğinde Ukrayna işgali ve Ortadoğu'daki çatışmaların Küresel jeopolitik risk endeksinin keskin bir şekilde yükseldiği görülmektedir.

[6] World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023

[7] World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024

[8] Global Economic Prospects, January 2024: Global Economic Prospects -- January 2024 (worldbank.org)

Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar da enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır.

4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

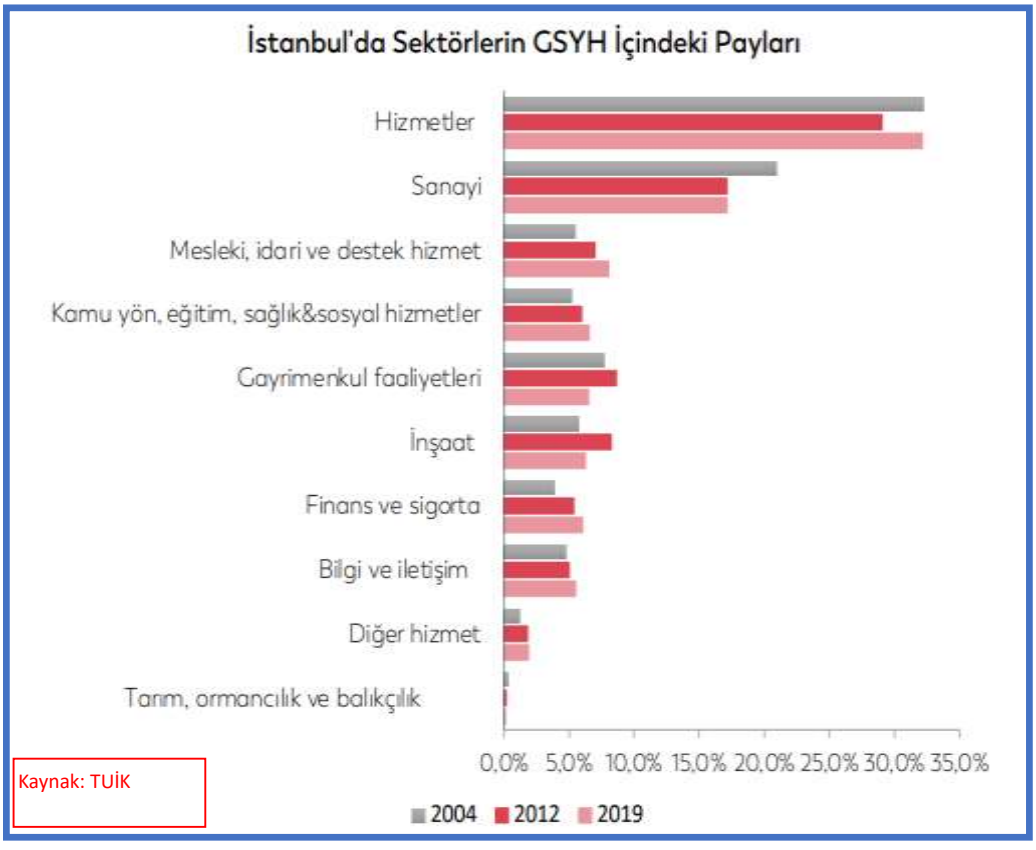
2019 verilerine göre yaklaşık 232 milyar dolarlık gayri safi hasılası ile dünyanın en önemli ekonomi merkezlerinden biri olan İstanbul Türkiye ekonomisinin %31'ini oluşturmaktadır. Ancak son yıllarda Türkiye geneli ile birlikte İstanbul'un ekonomisinde de gerileme görülmektedir.

İstanbul Büyükşehir belediyesi, İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul İstatistik Ofisi tarafından ortak olarak hazırlanan "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021" başlıklı raporda[9] 2013 yılında 290 milyar dolar ile en yüksek değerine ulaşan gayri safi hasıla bu tarihten itibaren sürekli azalan bir çizgi izlediğine dikkat çekilmiştir.

İstanbul Ticaret Odası tarafından 30.12 2022 tarihinde yayımlanan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü"[10] araştırmasına göre 2022 yılında tek başına 68 şehrin toplamından daha fazla milli gelir üreten İstanbul ekonomisi toplam dış ticaretin %48,7'sini, vergi gelirlerinin ise %48,2'sini üretmiştir.

Türkiye'yi ziyaret eden her 100 turistten 35'i İstanbul'u tercih etmektedir. İstanbul Sanayi Odası verilerine göre Türkiye sanayi üretiminin her yıl ortalama 1/3'ü İstanbul'da gerçekleştirilmektedir. İstanbul Türkiye'nin sanayi, finans ve turizm başkenti konumundadır.

Ekonomik faaliyetlerin sektörel dağılımına bakıldığında ilk sırada hizmetler sektörünün yer aldığı onu sanayi sektörünün takip ettiği görülmektedir. Gayrimenkul sektörü ise 5. sırada bulunmaktadır.

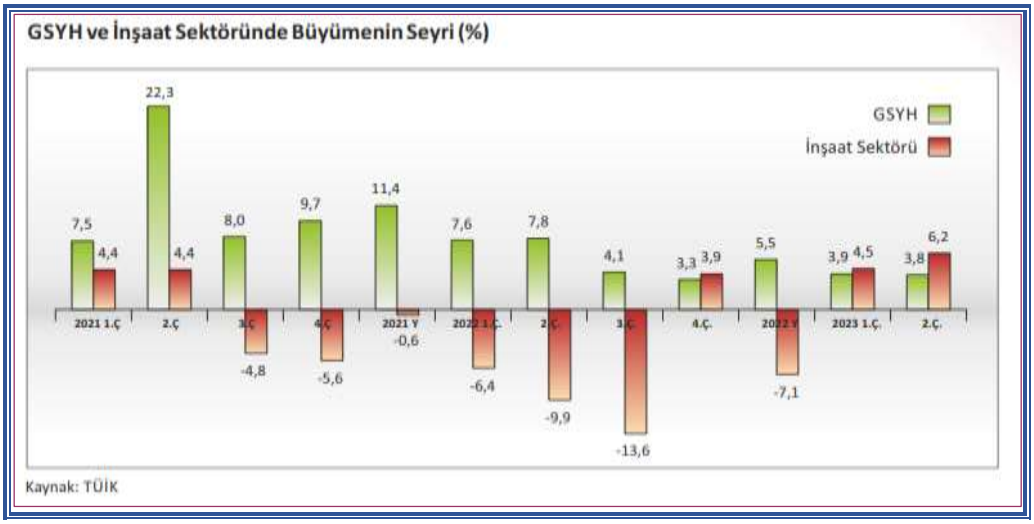


[9] "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021: son-verilerle-i-stanbul-ekonomisi-2021-1-c-eyrek.pdf (ipa.istanbul)
[10] İTO: "İstanbul Ekonomisinin 100'ü", 30.12.2022: İTO | İTO'dan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü" araştırması (ito.org.tr)

4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekten itibarense bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"[11] başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklere rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.



Ülkemizde "konut satış" rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye'de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.

TÜİK'in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur. 2023 Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz'da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır.

Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılara satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

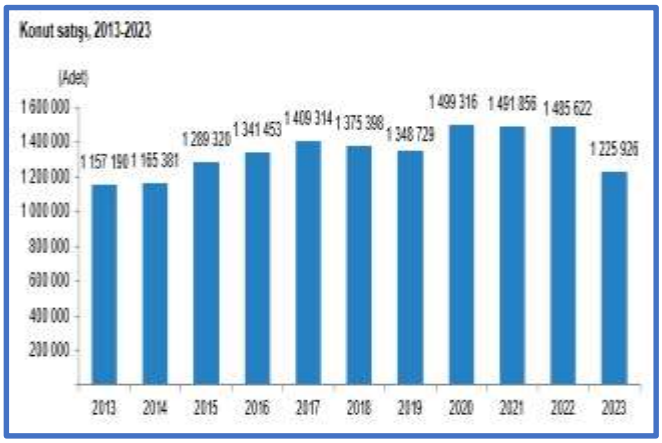
Kaynak: TÜİK

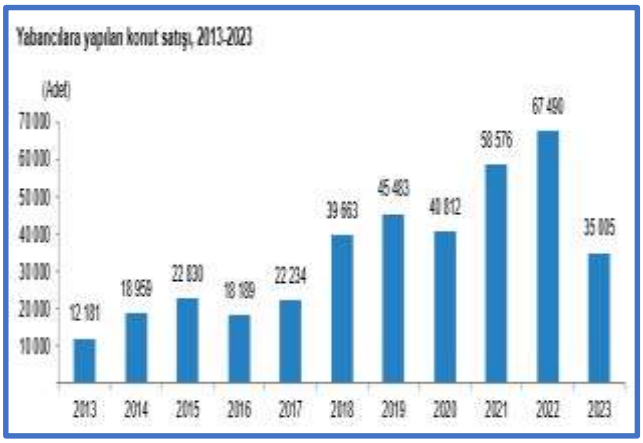
Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.

[11] TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf

Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan "GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu"[12]nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.





2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış fiyatı artışlarının maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın etkisi olduğu değerlendirilmektedir. Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarıya ulaşması durumunda ise özellikle 2025 yılının ikinci yarısından itibaren önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif faaliyeti site görevlisinin yer göstermesi ile konutların dışından yapılmıştır. Değerlendirme işlemi; elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

- **Olumlu Faktörler**
  - Açık ve kapalı otopark bulunması
  - Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması
  - Prestij ve reklam değeri yüksek bir projede yer alması
  - Yüzme havuzu, peyzaj ve spor alanları gibi çeşitli sosyal donatıların bulunması
  - 24 saat güvenlik hizmeti sunulması
  - Eğitim ve sağlık kurumlarına yakınlık
  - Ana ulaşım arterlerine ve toplu taşıma duraklarına yakınlık
  - Modern ve estetik mimari tasarım
  - Sosyal etkinlikler ve topluluk faaliyetlerine uygun alanlar

[12] GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: 73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf (gyoder.org.tr)

- **Olumsuz Faktörler:**
  - 2.derece deprem bölgesinde bulunması
  - Yüksek yaşam maliyetleri
  - Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

Ekspertize konu olan Sinpaş Bosphorus City projesi, 800 Ada 4 parsel üzerinde 246.092,58 metrekarelik alanda konumlanmaktadır Proje 5. Etapta, betonarme yapı strüktüründe inşa edilmiş 64 bloktan oluşmaktadır. Proje, 2.828 bağımsız bölüme ev sahipliği yapmaktadır ve kapsamlı sosyal olanaklar sunmaktadır. Bu olanaklar arasında sosyal tesisler, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır. Sitenin güney girişinde yer alan Ortaköy Kompleksi, projenin ticari birimlerinin yer aldığı ana ünite olup, bölgesel hizmet sunan çeşitli ticari birimleri içermektedir. Projede, 1 numaralı blokta Emirgan Kafe, 2 numaralı blokta Kanlıca Kafe, 3 numaralı blokta Kandilli Restoran ve 10 numaralı blokta Beylerbeyi Restoran yer almaktadır. 4, 6, 9 ve 11 numaralı bloklar ise Erguvan Evleri olarak adlandırılmıştır. Diğer bloklar ise Yeditepe Residences, Saraybahçe Evleri, Yalı Apartmanları, Boğaziçi Yalıları, Rumeli Hisarı Yalısı, Yeniköy Yalısı, Çubuklu Yalısı, Anadolu Hisarı Yalısı, Vaniköy Yalısı ve Beylerbeyi Yalısı gibi isimlerle çeşitlenmiştir. Ayrıca, 62 ve 63 numaralı bloklar Göl Kule Residences olarak adlandırılmış, 64 numaralı blok ise yönetim binası olarak belirlenmiştir. Proje, orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmekte olup, tamamlanmış bir durumdadır.

İstanbul'un 2. Boğazı olarak lanse edilen Bosphorus City, yaklaşık 700 metre uzunluğunda ve 23.000 metrekare alana sahip bir İstanbul Boğazı simülasyonu etrafında inşa edilmiştir. Projede, Kanlıca, İstinye, Bebek, Ortaköy gibi semt isimlerini taşıyan yalı tarzı villalar ve bu villaların arkasında yer alan çok katlı apartman blokları bulunmaktadır.

Değerlemeye Konu Taşınmazların Yer Aldığı Bloklar:

Yeditepe Residence (Döner Kuleler): Sinpaş Bosphorus City projesi kapsamında yer alan 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19 ve 20 numaralı bloklar, Yeditepe Residence- Döner Kule tipi bloklardır.

- 5, 7 ve 8 numaralı bloklar; 2 bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kattan oluşmakta olup, her bir blokta 122 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- 12 ve 13 numaralı bloklar; 2 bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kattan oluşmakta olup, her bir blokta 126 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- 14 numaralı blok; 1 bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kattan oluşmakta olup, toplam 123 bağımsız bölüm içermektedir.
- 15 numaralı blok; 1 bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kat ile 2 dükkân ve 123 konuttan oluşan toplam 125 bağımsız bölüme sahiptir.
- 16 numaralı blok; 2 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kattan oluşmakta olup, toplamda 124 bağımsız bölüme sahiptir.
- 19 ve 20 numaralı bloklar; 2 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kattan oluşmaktadır.

Saraybahçe Evleri (Teras Evler): Sinpaş Bosphorus City projesi bünyesinde yer alan 17, 18, 21 ve 22 numaralı bloklar, Saraybahçe Evleri- Teras Evler tipi bloklardır.

- 17 ve 18 numaralı bloklar; A, B, C ve D olmak üzere 4 girişe sahiptir. Bu bloklarda:
  - A girişlerinde; 2 bodrum kat, zemin kat ve 11 normal kat ile toplam 29 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
  - B, C ve D girişlerinde; zemin kat ve 13 normal kat ile her biri 28 bağımsız bölüm içermektedir. Her blok toplamda 113 bağımsız bölüme sahiptir.

- 21 ve 22 numaralı bloklar; A, B, C, D ve E olmak üzere 5 girişe sahiptir. Bu bloklarda:
    - A ve E girişlerinde; 2 bodrum kat, zemin kat ve 11 normal kat ile her biri 29 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
    - B, C ve D girişlerinde; zemin kat ve 13 normal kat ile her biri 28 bağımsız bölüm içermektedir. Her blok toplamda 142 bağımsız bölüme sahiptir.

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu, hem TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden hem de mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde detaylı olarak teyit edilmiştir. Yapılan ölçümler sonucunda, 800 ada, 4 no.lu parselin koordinatlarının **(N:40°.0471: E: 29°.7606)** olduğu belirlenmiştir.

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Durgun
PAZARLAMA SÜRESİ	2 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	%40
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	%90
GENEL KULLANIM DURUMU	Konut
MALZEME	İyi
İŞÇİLİK	İyi
GENEL İNŞAAT SEVİYESİ	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Küçükçekmece Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme
YAPI NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPI SINIFI VE GRUBU	4-A/5A/6A
KAT ADEDİ	22/22/14/14/7/28
TESİSİN YAŞI	11
ANA TAŞINMAZ TOPLAM İNŞAAT ALANI	246.092,58m^2
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Var
JENERATÖR	Var

SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz Kombi
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Var
YÜZME HAVUZU	Var
Sığınak	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapı kullanma izin belgesi ve mimari projeye uygun olarak cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilerek tapuya tescil edilmiştir. Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** yapı kullanma izin belgesi, mimari proje ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir**.**

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...)[19] yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazların **mevcut durumunun** mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmadığı değerlendirilmektedir.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazlar; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygun olarak "konut" ve "dükkân" niteliğinde kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir. Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
    - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
    - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
    - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
    - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
    - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo- ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- **Gayrimenkul (Mesken) Değeri İçin Emsaller:**
    - Değerleme; 79 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
    - **Emsal 1: MARİNA EMLAK – 0 (212) 823 35 36**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 135 m² alanlı, 12.katta konumlu mesken, 10.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1114676290).

- **Emsal 2: MARİNA EMLAK – 0 (536) 835 25 52**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 130 m² alanlı, 7.katta konumlu mesken, 9.750.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1115981646).

- **Emsal 3: CAPİTAL GAYRİMENKUL– 0 (533) 300 03 94**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 90 m² alanlı, 9.katta konumlu mesken, 7.450.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1176656996).

- **Emsal 4: CAN 34 GAYRİMENKUL– 0 (546) 613 06 23**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 115 m² alanlı, 12.katta konumlu mesken, 9.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1207129817).

- **Emsal 5: İNCİ UMUÇ GAYRİMENKUL– 0 (555) 408 29 04**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 105 m² alanlı, zemin katta konumlu mesken, 9.750.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1214253408).

- **Gayrimenkul (Dükkan) Değeri İçin Emsaller:**
  - Değerleme; 5 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
  - **Emsal 1: ODAK EMLAK – 0 (541) 690 65 70**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Hürriyet Caddesine cepheli, toplamda 120 m² alanlı dükkân, 14.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1213977351).

  - **Emsal 2: SAHİBİNDEN – 0 (535) 033 34 83**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, cadde cepheli, toplamda 65 m² alanlı dükkân, 5.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1058460719).

  - **Emsal 3: ATAKENT N-AKTİF YATIRIM & DANIŞMANLIK– 0 (532) 328 41 46**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, konu mülk ile benzer ticari hareketliliğe sahip, toplamda 1.500 m² alanlı dükkân, 105.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1192914628).

  - **Emsal 4: TEMA 2 EMLAK– 0 (530) 150 44 24**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, İstanbul Sarayları Projesinde bulunan, toplamda 250 m² alanlı dükkân, 25.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1215306058).

  - **Emsal 5: REAL EXPERT GAYRİMENKUL– 0 (530) 275 04 46**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Terrace Tema Projesinde bulunan, toplamda 103 m² alanlı dükkân, 11.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1133656821).

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU- SATILIK MESKEN					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**10.000.000,00**	**9.750.000,00**	**7.450.000,00**	**9.000.000,00**	**9.750.000,00**
Alan (m²)	**135,00**	**130,00**	**90,00**	**115,00**	**105,00**
Pazarlık Payı %	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Diğer Düz. %	0%	2%	2%	2%	2%
Emsal Değ. (TL/m²)	72.593,00	75.000,00	82.778,00	78.261,00	92.857,00
Ortalama	80.300,00				

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK DÜKKAN					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**14.500.000,00**	**5.250.000,00**	**105.000.000,00**	**25.000.000,00**	**11.250.000,00**
Alan (m^2)	**120,00**	**65,00**	**1.500,00**	**250,00**	**103,00**
Pazarlık Payı %	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	15%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	15%	0%	20%	15%	10%
Konum Düzeltmesi %	0%	20%	10%	0%	8%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m^2)	136.542,00	107.423,00	89.600,00	113.000,00	126.699,00
Ortalama	115.000,00				

Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;

- **Döner Kule 6-20 Blok 79 nolu meskenin birim m^2 pazar değeri; ~80.300,00 TL/m^2,**
- **Mesken nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama birim m^2 pazar değeri; ~75.576,31 TL/m^2,**
- **Ortaköy Kompleksi 23. Blok 5 nolu dükkânın birim m^2 pazar değeri; ~115.000,00 TL/m^2,**
- **Dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama birim m^2 pazar değeri; ~115.000,00 TL/m^2,**
- **7 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~36.145.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.

- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.

- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
  - Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
  - Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
  - Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
  - Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.

- Raporumuzun bu aşamasında;

o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş,

o Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,

o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.

- **Konut Kira Değeri İçin Emsaller:**
  - Değerleme; Göl Kule 70 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
  - **Emsal 1: OYTUN EMLAK– 0 (534) 977 04 85**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 206 m² alanlı, bahçe katta konumlu mesken, 70.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1176130924).

- **Emsal 2: NB HOUSE REAL ESTATE– 0 (539) 825 04 51**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 110 m² alanlı, 4.katta konumlu mesken, 30.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1199145877).

- **Emsal 3: MARİNA EMLAK– 0 (212) 823 35 36**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 103 m² alanlı, 4.katta konumlu mesken, 33.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1214319725).

- **Emsal 4: ERCİYES EMLAK– 0 (532) 577 21 94**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 120 m² alanlı, 2.katta konumlu mesken, 38.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1211655403).

- **Emsal 5: İNTER EMLAK– 0 (212) 678 51 61**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 103 m² alanlı, 8.katta konumlu mesken, 40.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1210556127).

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK KONUT					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**70.000,00**	**30.000,00**	**33.000,00**	**38.000,00**	**40.000,00**
Alan (m²)	**206,00**	**110,00**	**103,00**	**120,00**	**103,00**
Pazarlık Payı %	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	10%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	10%	5%	10%	0%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m²)	367,00	295,00	330,00	342,00	381,00
Ortalama	345,00				

- Yapılan inceleme neticesinde Göl Kule 70 no.lu bağımsız bölüm için **birim kira değeri ~345,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **~340,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

- Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 351,01 TL/m²** hesaplanmıştır.

- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki meskenler için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26).

Toplam Konut Brüt Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
439,00	351,01	154.095,00	1.849.140,00	35.134.000,00

- **Dükkân Kira Değeri İçin Emsaller:**

- Değerleme; Orta Köy Kompleksi 5 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

  - **Emsal 1: REMAX OLUŞUM 2– 0 (532) 688 11 25**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 500 m² alanlı dükkân, aylık 275.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1208852296).

  - **Emsal 2: SİNPAŞ EMLAK MARKET– 0 (543) 535 87 78**

Değerleme konusu taşınmazla aynı projede bulunan, 426 m² alanlı dükkân, 70.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum şerefiyesine sahiptir. (İlan No: 1217368255).

  - **Emsal 3: CEMPA GROUP GAYRİMENKUL– 0 (532) 164 45 52**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 40 m² alanlı dükkân, aylık 17.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1218909272).

  - **Emsal 4: REALTY PRO GAYRİMENKUL– 0 (546) 965 71 89**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 120 m² alanlı dükkân, aylık 38.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1217996535).

  - **Emsal 5: SİNPAŞ EMLAK MARKET– 0 (543) 535 87 78**

Değerleme konusu taşınmazla aynı projede bulunan, 98 m² alanlı dükkân, 45.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum şerefiyesine sahiptir. (İlan No: 1217368255).

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**275.000,00**	**85.000,00**	**17.500,00**	**38.000,00**	**45.000,00**
Alan (m²)	**500,00**	**250,00**	**40,00**	**120,00**	**98,00**
Pazarlık Payı %	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	20%	20%	10%	25%	10%
Konum Düzeltmesi %	15%	0%	0%	20%	20%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m²)	731,00	401,00	473,00	453,00	588,00
Ortalama	530,00				

- Yapılan inceleme neticesinde Orta Köy Kompleksi 5 no.lu bağımsız bölüm için **birim kira değeri; ~530,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **515,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

- Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 515 TL/m²** hesaplanmıştır.

- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda konut nitelikli taşınmazlar için kira çarpanlarının 15-20 yıl (180-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26).

Yüzölçümü (m^2)	Ortalama Birim Kira (TL/m^2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
25,80	515,00	**13.158,00**	**157.900,00**	**3.000.000,00**

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değeri/pazar kirası tablosu "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştıran kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; "mesken" ve "dükkan" şeklindeki mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Kira Değeri Analizi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.

- **Gayrimenkulün nihai pazar değeri;** kira değeri analizinin; pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değerlerinin gayrimenkul değerlerinden daha fazla arttığı dikkate alınarak **pazar yaklaşımı** ile tespit edilen **36.145.000,00 TL olarak takdir edilmiştir**.

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Küçükçekmece Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- Tapu kayıtlarına konulan; "KM ne çevrilmiştir" ve "yönetim planı" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

- İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin üçüncü kişilere devir ve temlikin önlenmesi amacıyla ihtiyati tedbir kararı şerhi; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentleri doğrultusunda, mülkiyetin üçüncü kişilere devrini engellemektedir. Şerh, söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar sonucunda ve bu hisselerin mevcut müşteri tarafından devralınmasından sonra tapuya tescil edilmiştir. Bu nedenle, müşteri, devredilmesi sınırlı olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum, yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu nedenle, söz konusu durumun taşınmazın 3. kişilere devrine engel teşkil etmekle birlikte, portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın 3. Kişilere devrine engel teşkil eden ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği "nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği "nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – b**'de; GYO'ların "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması,** bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. " hükmü yer almaktadır. Bu Kapsamda;

  - Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kayıt belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan **Madde 22 – 1 – b kapsamında;** "bina" başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – c**'de; GYO'ların "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

  - Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin olarak gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamakla birlikte 3. Kişilere devrine engel teşkil eden ihtiyati tedbir kararı vardır. Bu nedenle değerlemeye konu taşınmazın; **GYO portföyünde bulunabileceği, ihtiyati tedbir kararının kaldırılması koşuluyla başka GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – b**'de yer alan; "Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

  - Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b'si ile aynı nitelikte olduğundan, bu madde kapsamında **değerlemeye konu taşınmazın GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırımlara İlişkin Esaslar"** başlıklı **Madde 18 – 1 – c**'de "**Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla** üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır." hükmü yer almaktadır. Tebliğin;

  - Portföye alma konusunda; GYF'lere, GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda, **"Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar" başlıklı Madde 19 – 1 – c**'ye yaptığı atıf ile; **"söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30'unu aşamayacağı"** sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu nedenle; **değerlemeye konu taşınmazın ihtiyati tedbir kararının kaldırılması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;
  - **"Binalar" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
  - **İhtiyati tedbir kararının kaldırılması koşuluyla Başka GYO / GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Kira Değeri Analizi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **"SATILABİLİR/KİRALANABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME SONUCU			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Toplam Pazar Değeri	**36.145.000,00 TL**	**1.021.045,00 USD**	**980.602,00 EUR**
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 71 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.01.2025

Saygılarımızla,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8. RAPOR EKLERİ

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler

- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokisi
- Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Vaziyet Planı
- Kat Planı
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR **Değ. Uzman Yardımcısı** **(Lisans No: 410925)**	**Fatma KÜPELİ** **Değerleme Uzmanı** **(Lisans No: 405383)**	**Asım TUNCAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 403359)**	**Serek Serhat AKAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 405988)**

PAZAR DEĞERİ/PAZAR KİRASI TABLOSU

Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Birim Kira (TL/Ay/m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	Döner Kule - 5-5	9.Kat	63	Mesken	78,00	78.782,00	6.144.996,00	350,00	27.300,00	327.600,00	6.224.400,00
2	Döner Kule - 5-8	7.Kat	49	Mesken	78,00	77.000,00	6.006.000,00	350,00	27.300,00	327.600,00	6.224.400,00
3	**Döner Kule - 6-20**	**10.Kat**	**79**	**Mesken**	**60,00**	**80.300,00**	**4.818.000,00**	**355,00**	**21.300,00**	**255.600,00**	**4.856.400,00**
6	Ortaköy Kompleksi - 23	6.Kat	117	Mesken	95,00	79.000,00	7.505.000,00	365,00	34.675,00	416.100,00	7.905.900,00
7	Gölkule - 1 -63	12.Kat	70	Mesken	128,00	68.000,00	8.704.000,00	340,00	43.520,00	522.240,00	9.922.560,00
5 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					**Brüt Alan (m²)**	**Ort. Bir. Değ. (TL/m²)**	**Taşınmaz Değeri-I (TL)**	**Ort. Bir. Kira (TL/Ay/m²)**	**Top. Aylık Kira (TL)**	**Top. Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri-II (TL)**
					439,00	75.576,31	33.178.000,00	351,01	154.095,00	1.849.140,00	35.134.000,00

Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Birim Kira (TL/Ay/m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	Ortaköy Kompleksi - 23	1. BODRUM	5	Dükkan	12,80	115.000,00	1.472.000,00	510,00	6.528,00	78.336,00	1.488.384,00
2	Ortaköy Kompleksi - 23	1. BODRUM	6	Dükkan	13,00	115.000,00	1.495.000,00	510,00	6.630,00	79.560,00	1.511.640,00
2 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					**Brüt Alan (m²)**	**Ort. Bir. Değ. (TL/m²)**	**Taşınmaz Değeri-I (TL)**	**Ort. Bir. Kira (TL/Ay/m²)**	**Top. Aylık Kira (TL)**	**Top. Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri-II (TL)**
					25,80	115.000,00	2.967.000,00	510,00	13.158,00	157.900,00	3.000.000,00