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

İSTANBUL İLİ

KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

HALKALI MAHALLESİ

ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM
800	4	5 Adet Bağımsız Bölüm

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2026

RAPOR NO: 2025-064

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR — Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2026 14:46

FATMA KÜPELI — Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2026 14:42

GÖKHAN GÖRCÜ — Bu belge ********** kimlik numarali GÖKHAN GÖRCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2026 14:58

Serek Serhat AKAY — Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/01/2026 14:13

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 12

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 16

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 20

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 23

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 23

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 24

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 25

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 25

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 27

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 28

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 29

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 33

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 33

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 33

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 33

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 33

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 34

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.) 34

7. SONUÇ 36

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 36

7.b. Nihai Değer Takdiri 36

8. RAPOR EKLERİ 37

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 37

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 37

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 37

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 – 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	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2026 / 2025-064
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Denetmen	Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No:403343)
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	**30.340.000,00 TL**	**705.745,52 USD**	**601.387,51 EUR**
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 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

08.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-064

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 Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No: 403343) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 29.12.2025 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

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	**06.01.2025**		--	
Rapor No	**2024-SPK-030**		--	
Değer	**36.145.000,00 TL**		--	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	--	--
	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	--	--

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

Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, Sinpaş Genel Müdürlük PK:34349 Beşiktaş - İstanbul

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 54 10 E-Mail: investorrelations@sinpasgyo.com.tr
Web : https://sinpasgyo.com/

GYO Dönüşüm Tarihi : 22.05.2007

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 20.000.000.000 TL

Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye: 4.000.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada 4 Parselde yer alan **Sinpaş Bosphorus City Projesi** kapsamındaki Menekşe Mevkii, Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 5 no'lu bağımsız bölüm (Dükkân), 23 Blok 6 no'lu bağımsız bölüm (Dükkân), Göl Kule - 63 Blok 70 no'lu bağımsız bölüm (Mesken), Döner Kule – 6-20 Blok 79 no'lu bağımsız bölüm (Mesken) ve Ortaköy Kompleksi - 23 Blok 117 no'lu bağımsız bölüm (Mesken) nitelikli bağımsız bölümlerin **pazar değerinin tespit edilmesi** amacıyla; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır. Rapor, **Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı** ile **Uluslararası Değerleme Standartları'na (UDS)** uygun olarak düzenlenmiş 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.

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

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

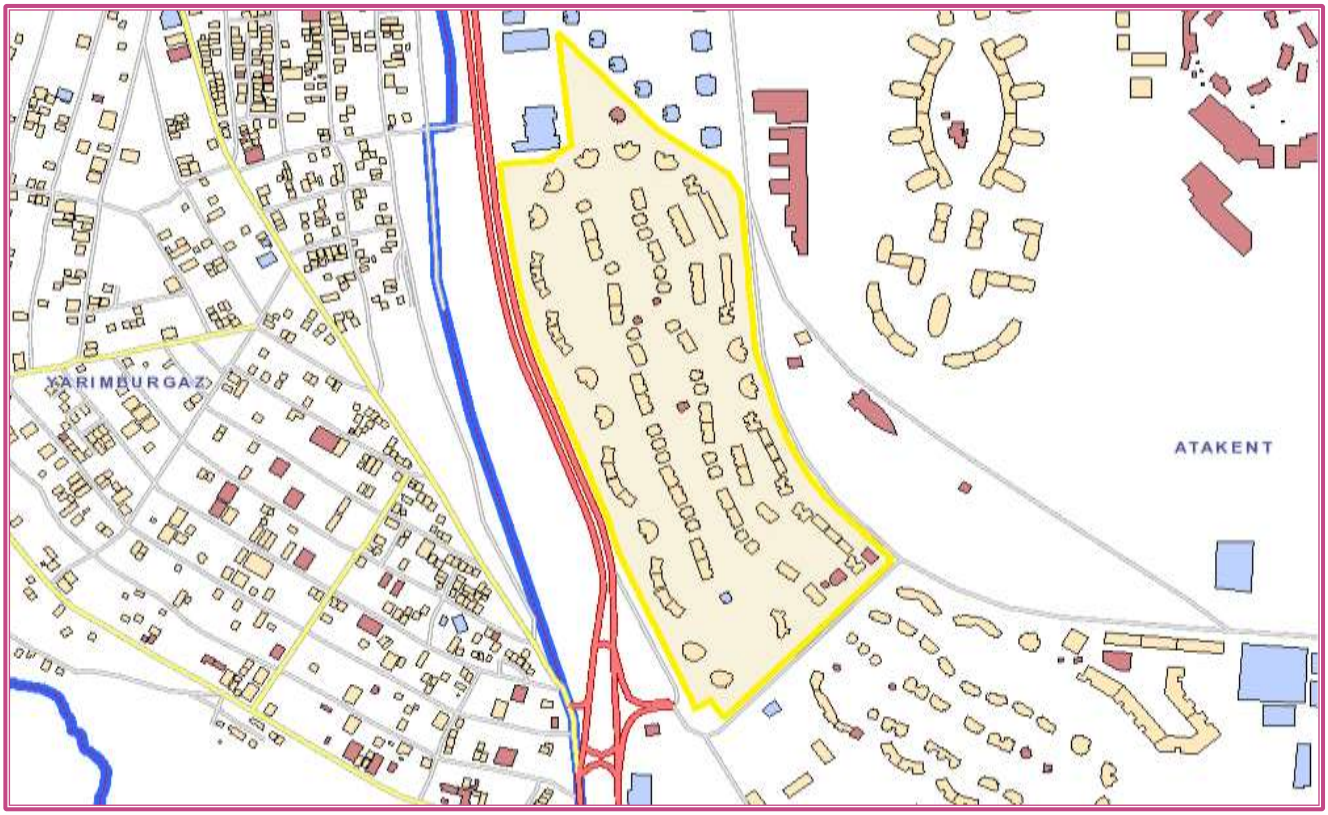
Değerlemeye konu taşınmazlar; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada 4 Parselde, Menekşe Mevkii'nde yer alan Sinpaş Bosphorus City Projesi bünyesindeki **Ortaköy Kompleksi – 23 Blok 5 no'lu bağımsız bölüm (Dükkân), 23 Blok 6 no'lu bağımsız bölüm (Dükkân), Göl Kule – 63 Blok 70 no'lu bağımsız bölüm (Mesken), Döner Kule – 6-20 Blok 79 no'lu bağımsız bölüm (Mesken) ve Ortaköy Kompleksi – 23 Blok 117 no'lu bağımsız bölüm (Mesken)** nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

- Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi (mevcutta Atakent Mahallesi) sınırları içerisinde yer alan **Sinpaş Bosphorus City Projesi** içerisinde konumlanmaktadır. Proje; Küçükçekmece Gölü'nün kuzeydoğusunda, O-3 ve E-80 (TEM) Karayolu ile Mahmutbey Kavşağı'na yakın bir bölgede, Turgut Özal Bulvarı'nın doğusunda ve bulvara cepheli konumdadır
- Proje alanında farklı tip ve büyüklüklerde meskenlerin yanı sıra; sosyal tesisler, tematik bahçeler, gölet ve su kanalları, açık/kapalı yüzme havuzları, spor alanları, yürüyüş yolları ve geniş rekreasyon alanları bulunmaktadır. Site bünyesinde **24 saat güvenlik hizmeti** verilmektedir.
- Yakın çevrede; **Sinpaş İstanbul Sarayları Sitesi, Dumankaya Miks, Soyak Evostar ve Tema İstanbul** gibi nitelikli konut projeleri ile **Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi** ve **Sultan Alparslan İlkokulu** yer almaktadır.
- **Taşınmaza Ulaşım:**
- Taşınmazların içinde yer aldığı **Sinpaş Bosphorus City Sitesi**, Turgut Özal Bulvarı ile 4. Cadde'nin kesişim noktasına araçla yaklaşık **2,2 km** mesafede bulunmaktadır. Bölgeye özel araçla veya toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir. Turgut Özal Bulvarı üzerinde kuzeybatı istikametinde yaklaşık **1,4 km** ilerledikten sonra **220. Sokak** yönüne dönülmekte, döner kavşaktan tekrar 220. Sokak istikameti takip edilerek yaklaşık **250 metre** ilerlenmesiyle sitenin **güney girişine** ulaşılmaktadır.

- **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

Web Tapu Portalından alınan Tapu Kayıtları 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	Ortaköy Kompleksi 23/1. Bodrum/-/5	Dükkân	43918824	427/42200	9/246093	Sinpaş GYO A.Ş.
2	Ortaköy Kompleksi 23/1. Bodrum/-/6	Dükkân	43918825	427/42201	9/246093	Sinpaş GYO A.Ş.
3	Gölkule 1-63/12/-/70	Mesken	43919452	433/42794	90/246094	Sinpaş GYO A.Ş.
4	Döner Kule 6-20/10/-/79	Mesken	43920630	424/41870	41/246093	Sinpaş GYO A.Ş.
5	Ortaköy Kompleksi 23/6/-/117	Mesken	43918946	428/42312	121/246093	Arı Fin. Kir. 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

12.12.2025 / 15.12.2025 tarihlerinde 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. Taşınmazın mülkiyetinin kat mülkiyetine geçirildiği beyan edilmiştir. **(10.10.2011 tarih, 23710 yevmiye)**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Yönetim Planı: 17.12.2010 tarihli yönetim planı tapu siciline tescil edilmiştir. **(29.12.2010 tarih, 20773 yevmiye)**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** BEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: **Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.** lehine kira şerhi bulunmaktadır. ***(17.12.2010 tarih, 19702 yevmiye)***

Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** BEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 20/09/2010 TARİH YEV: 13032 **Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.** lehine kira şerhi bulunmaktadır. ***(20.09.2010 tarih, 13032 yevmiye)***
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** Kira Şerhi (TEDAŞ Lehine – 99 Yıl): **Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 99 (doksan dokuz) yıl süreli ve 1 TL** bedelli kira sözleşmesi bulunduğu tapu siciline şerh edilmiştir. **(20.09.2010 tarih, 13032 yevmiye)**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** Kira Şerhi (TEDAŞ Lehine – 99 Yıl): **Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 99 (doksan dokuz) yıl süreli ve 1 TL** bedelli kira sözleşmesi bulunduğu tapu siciline şerh edilmiştir. **(17.12.2010 tarih, 19702 yevmiye)**
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYET BİLGİLERİ**
Ortaköy Kompleksi- 117 Nolu B.B	• **Malik:** (SN: 7924679) **ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ** **Hisse Pay/Payda:** 1 / 1 **Edinme Sebebi:** Satış **Tarih / Yevmiye:** 08.09.2016 / 31687
Diğer Bağımsız Bölümler	• **Malik:** (SN: 6269653) **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.

- Ayrıca, parsel üzerinde yer alan trafo merkezi nedeniyle Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. (BEDAŞ) ve Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine tesis edilmiş, 99 yıl süreli ve sembolik bedelli kira şerhlerinin bulunduğu tespit edilmiştir. Bahse konu şerhler, elektrik dağıtım hizmetlerinin sürekliliğinin sağlanmasına yönelik hukuki ve teknik zorunluluklardan kaynaklanan, uygulamada sıkça karşılaşılan rutin işlemler niteliğindedir. Mevcut takyidatların; taşınmazın mülkiyetinin devrine, satılmasına ve pazarlanabilirliğine engel teşkil etmediği, gayrimenkulün kullanım amacı doğrultusunda değerlendirilmesine ve değerine olumsuz bir etkisinin bulunmadığı 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

Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin yazılı imar durumu belgesi, ilgili idare olan Küçükçekmece Belediyesi'nden talep edilmiş; ancak söz konusu belgenin idare tarafından tarafımıza yazılı olarak temin edilememesi nedeniyle, imar durumu değerlendirmesi **değerleme firması arşivinde bulunan bilgi ve belgeler** ile **Küçükçekmece Belediyesi'ne ait resmî internet sayfası (e-İmar Planı sistemi)** üzerinden erişilen güncel plan verileri esas alınarak yapılmıştır. Bu kapsamda imar durumu değerlendirmesi;

- Küçükçekmece Belediyesi nezdinde yapılan **şifahi görüşmeler**,
- Belediyenin **e-İmar Planı / e-Plan sistemi** üzerinden erişilen güncel plan verileri,
- Taşınmaza ilişkin daha önce düzenlenmiş ve dosyada mevcut **eski tarihli imar durumu bilgileri** esas alınarak yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde; değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı **Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada, 4 Parselin**, **07.11.2010, 14.08.2012, 13.02.2013, 26.07.2013, 24.07.2018 ve 21.06.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı** kapsamında kaldığı, **plan notlarının 2. maddesi hükümlerine tabi**, **Emsal (E)=1.25** yapılaşma koşullarında **Konut Alanı** fonksiyonunda yer aldığı anlaşılmıştır.

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."* hükmü yer almakta olup; **2.1. maddesinde** ise, *"Bu alanlarda, planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda Yençok = Z+14 kat olmak üzere ayrık, ikiz-ayrık ve blok nizam yapılaşmalar yapılabilir."* düzenlemesine yer verildiği görülmektedir.

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- 6-20 bloğu için;*** öner Kule – 6-20 Blok için, tadilat amacıyla 16 Temmuz 2010 tarihinde **402 numaralı belge** düzenlenmiştir. Söz konusu yapı daire niteliğinde olup **120 bağımsız bölümden** oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı **11.294 m²** olan yapı **21 katlıdır** ve **5A yapı sınıfında** yer almaktadır. ***Ortaköy Kompleksi- 23 bloğu için;*** Ortaköy Kompleksi – 23 Blok için, yenileme amacıyla 29 Aralık 2010 tarihinde **867 numaralı belge** ile ruhsat alınmıştır. Yapı, daire ve dükkân nitelikli **117 bağımsız bölüme** sahip olup toplam inşaat alanı **16.696,55 m²**'dir. Biri bodrum olmak üzere **7 katlı** olan yapı **4A yapı sınıfındadır**. ***Gölkule- 1-63 bloğu için;*** Göl Kule – 1-63 Blok için, tadilat kapsamında 09 Aralık 2010 tarihinde **796 numaralı belge** düzenlenmiştir. Dükkân niteliğinde olan bu yapı **143 bağımsız bölümden** oluşmakta olup toplam inşaat alanı **15.236,80 m²**'dir. Yapı, **2 yol kotu altı + 26 yol kotu üstü katı** olmak üzere toplam **28 katlıdır** ve **5A yapı sınıfına** dâhildir.
YAPI KUL. İZİN BELGESİ	***Döner Kule- 6-20 bloğu için;*** Döner Kule – 6-20 Blok için 12 Eylül 2011 tarihinde **415 numaralı belge** ile iskân izni verilmiştir. Yapı, **120 bağımsız bölümden** oluşmakta olup toplam inşaat alanı **11.294 m²**'dir. Bina **21 katlıdır** ve **5A yapı sınıfına** dâhildir. ***Ortaköy Kompleksi- 23 bloğu için;*** Ortaköy Kompleksi – 23 Blok için 21 Eylül 2012 tarihinde **462 numaralı belge** ile iskân izni alınmıştır. Daire ve dükkân nitelikli **117 bağımsız bölüme** sahip olan yapının toplam inşaat alanı **16.696,55 m²**'dir. Biri bodrum olmak üzere toplam **7 katlı** olan yapı **4A yapı sınıfında** yer almaktadır.

	Gölkule- 1-63 bloğu için; Göl Kule – 1-63 Blok için 21 Eylül 2012 tarihinde **460 numaralı belge** ile iskân izni düzenlenmiştir. Dükkân nitelikli **143 bağımsız bölümden** oluşan yapının toplam inşaat alanı **15.236,80 m²**'dir. Bina, **2 yol kotu altı + 26 yol kotu üstü katı** olmak üzere toplam **28 katlıdır** ve **5A yapı sınıfına** dâhildir.
AÇIKLAMA	Yerinde gerçekleştirilen incelemeler ile temin 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, raporun **"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- 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

--

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

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:

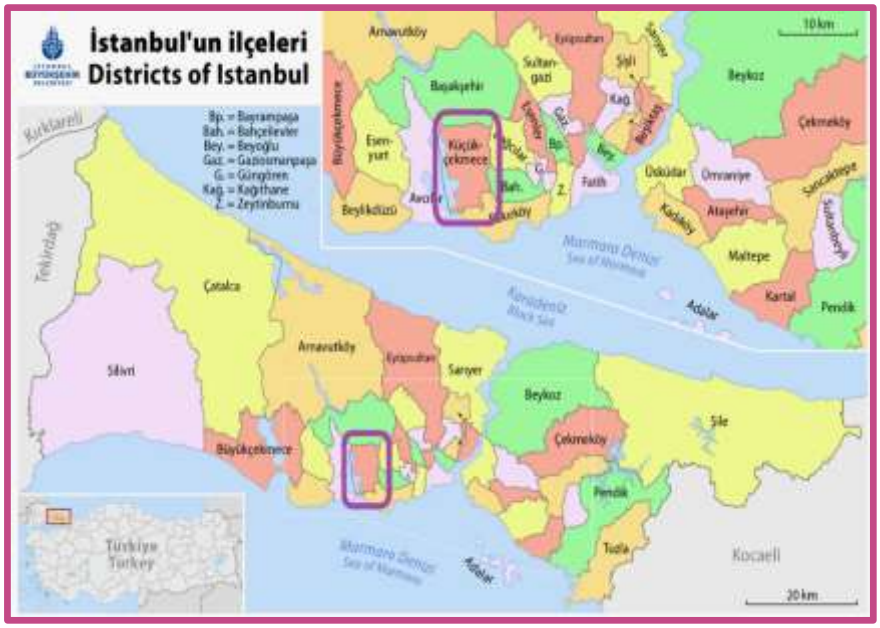
Rank	City	Country	Economic Power	Financial Clout	People and Politics	Quality of Life	Competitiveness
1	London	UK	85.97	98.53	99.06	71.78	72.15
2	New York	US	85.7	98.39	98.13	68.04	67.22
3	Tokyo	Japan	85.65	96.28	96.75	67.16	65.15
4	Paris	France	85.33	95.71	96.53	66.39	64.32
5	Singapore	Singapore	85.31	95.26	96.13	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	14,667,089	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.

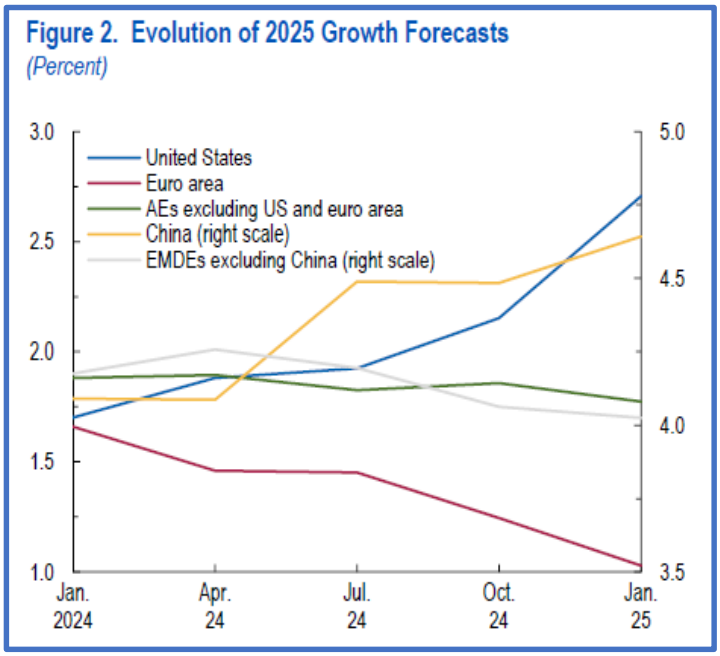
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda[6];

  - Küresel ekonominin, ülkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilere ilişkin aşağı yönlü revizyonları dengelemesiyle büyük çaplı değişiklik olmadığını belirtmiştir.

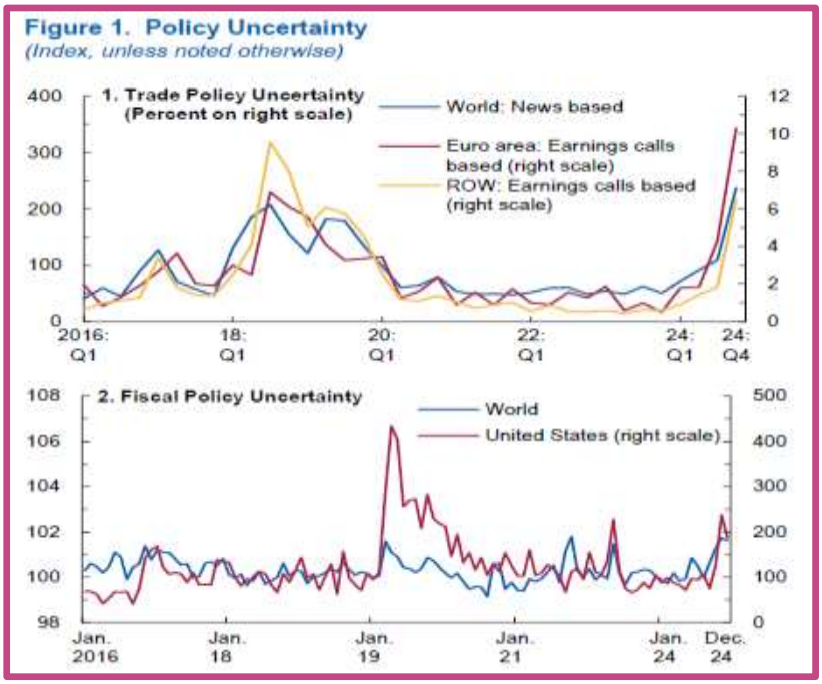


Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca soldaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.

  - Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

  - Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle birlikte bazı ülkelerde yavaşladığı bazı ülkelerde ise inatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.

[6] World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator



o Ekonomik politikalara ilişkin belirsizliğin belirgin şekilde arttığına işaret edilen raporda (solda sunulan grafikler) buna ilave olarak;

- *Artan jeopolitik gerilimlerin emtia fiyatlarında yeni zirvelere yol açabileceği,*
- *Ukrayna ve Orta Doğudaki çatışmaların artarak, ticaret yolları ile gıda ve enerji fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği,*
- *Özellikle emtia ithal eden ülkelerin, artan dolar ve yüksek emtia fiyatlarının stagflasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.*

- Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan "Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler"[7] raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7'ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

  o Kurum; aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

  o IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sınama ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

- Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar 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.

- Filistin, Lübnan ve Suriye'de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

- 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. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

- 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024'te yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2025 yılsonu tahmini %14'ten %21'e, 2026 yılsonu tahmini ise %9'dan %12'ye revize edilmiştir.[8] Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönmede yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

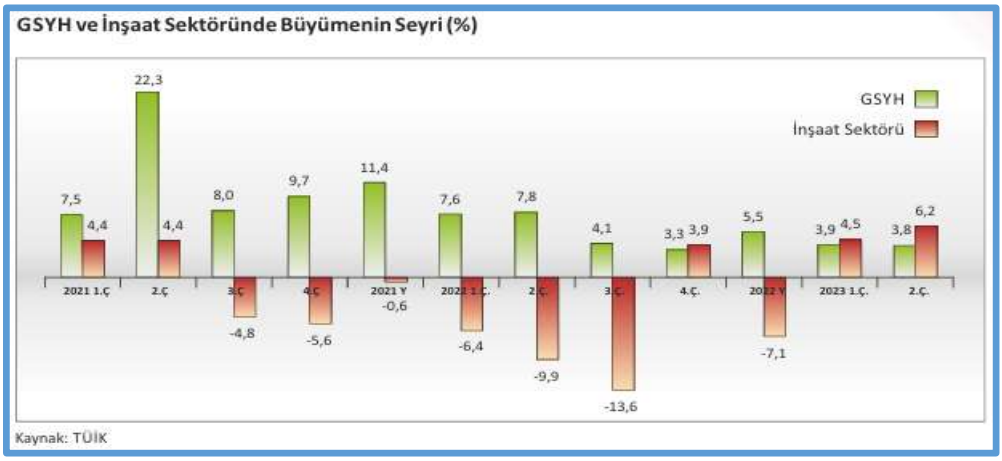
[7] Global Economic Prospects, January 2025: https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content

[8] Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TlQ

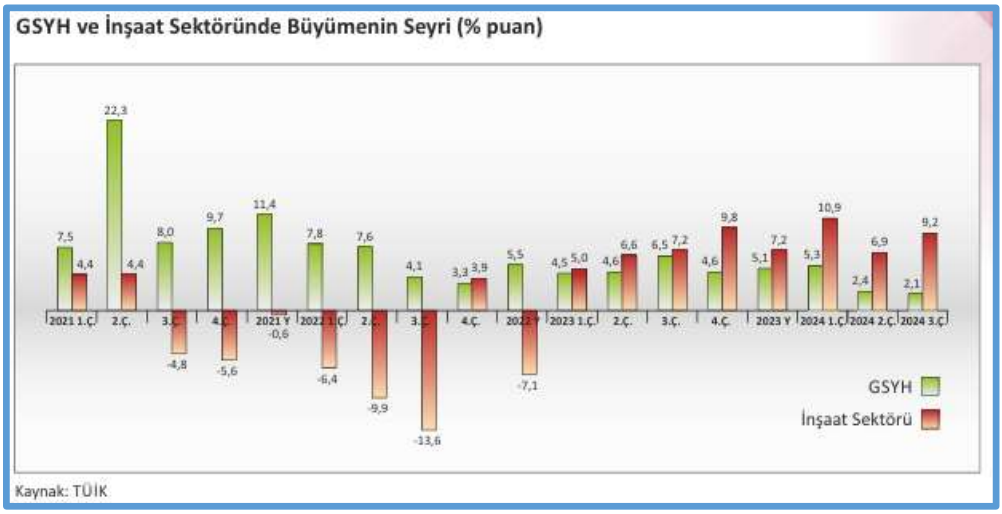
4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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"[9] 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.



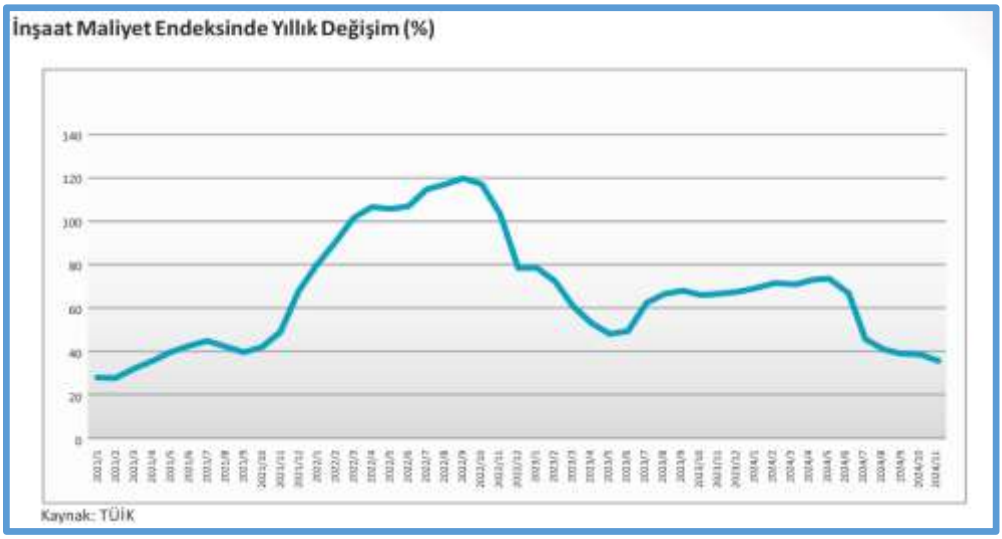
TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan "2025'te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"[10] başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9'a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)'nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.



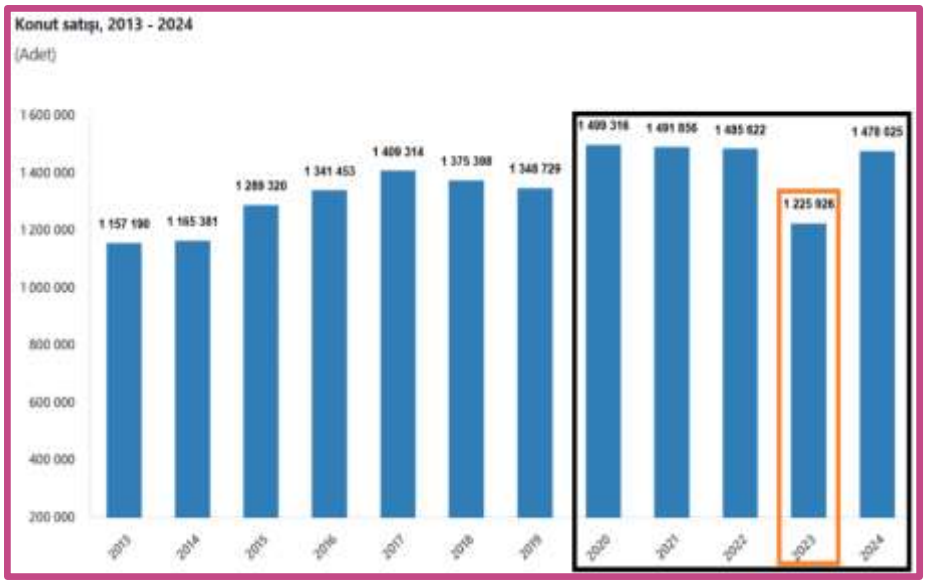
[9] TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf

[10] 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

TUİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılbaşı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceğine işaret etmektedir.

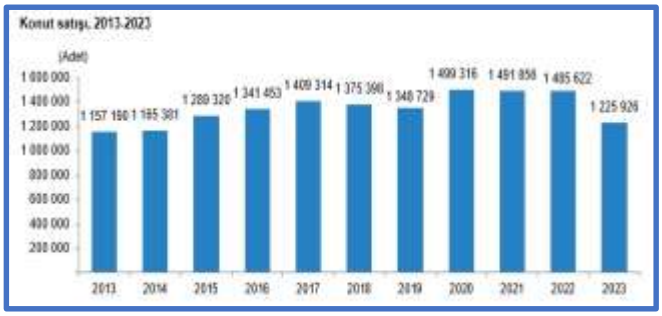


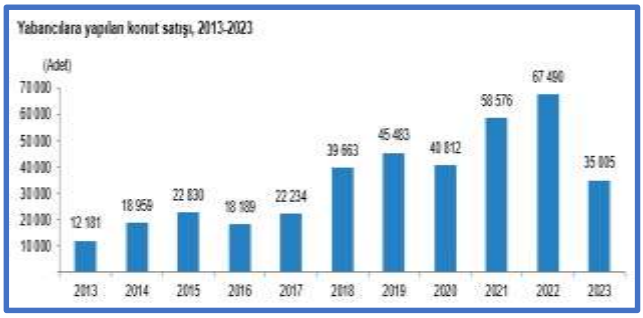
Ülkemizde "konut satış" rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye'de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TUİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan[11] grafikte de görüleceği üzere; 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.



[11] https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146

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 adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

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 başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında 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

Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin yazılı imar durumu belgesi, ilgili idareden talep edilmiş; ancak idarece tarafımıza verilmediğinden dolayı arşivimizde bulunan bilgiler ve ilgili belediyenin internet sayfasından gerekli bilgiler alınmıştır.

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
- **Olumsuz Faktörler:**
  - Yüksek yaşam maliyetleri
  - Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama

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

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 toplam **246.092,58 m²** büyüklüğündeki alan üzerinde konumlanmaktadır. Projenin 5. Etabı kapsamında, betonarme taşıyıcı sisteme sahip **64 blok** inşa edilmiş olup, site genelinde toplam **2.828 bağımsız bölüm** bulunmaktadır. Proje; sosyal tesisler, yüzme havuzları, güvenlik hizmeti, çocuk oyun alanları ile açık ve kapalı otopark alanları gibi kapsamlı sosyal donatılar sunmaktadır.

Sitenin güney girişinde yer alan **Ortaköy Kompleksi**, projenin ticari birimlerinin bulunduğu ana merkez olup, bölgeye hizmet veren çeşitli ticari alanları barındırmaktadır. Proje içerisinde; 1 numaralı blokta **Emirgan Kafe**, 2 numaralı blokta **Kanlıca Kafe**, 3 numaralı blokta **Kandilli Restoran**, 10 numaralı blokta ise **Beylerbeyi Restoran** yer almaktadır. Ayrıca 4, 6, 9 ve 11 numaralı bloklar **Erguvan Evleri** olarak adlandırılmıştır.

Projedeki diğer bloklar; **Yeditepe Residences, Saraybahçe Evleri, Yalı Apartmanları, Boğaziçi Yalıları, Rumeli Hisarı Yalısı, Yeniköy Yalısı, Çubuklu Yalısı, Anadolu Hisarı Yalısı, Vaniköy Yalısı** ve **Beylerbeyi Yalısı** gibi konsept isimlerle çeşitlendirilmiştir. Bunun yanında, 62 ve 63 numaralı bloklar **Göl Kule Residences** olarak tanımlanmış, 64 numaralı blok ise **yönetim binası** olarak kullanılmaktadır. Proje, **orta-üst ve üst gelir grubuna** hitap etmekte olup tamamen tamamlanmış durumdadır.

"İstanbul'un 2. Boğazı" temasıyla lanse edilen Bosphorus City; yaklaşık **700 metre uzunluğunda** ve **23.000 m²** büyüklüğünde tasarlanmış bir **İstanbul Boğazı simülasyonu** etrafında geliştirilmiştir. Projede, Kanlıca, İstinye, Bebek ve Ortaköy gibi İstanbul'un karakteristik semt isimleriyle anılan **yalı tarzı villalar** ile bu villaların arka kısmında konumlanan **çok katlı apartman blokları** yer almaktadır.

Ayrıca, Sinpaş Bosphorus City Projesi kapsamındaki bloklara ilişkin tapu niteliği, blok adı ve bağımsız bölüm adetleri incelenmiş olup, proje genelinde yer alan bloklara dair bilgiler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Proje içerisinde; **yalı konseptli binalar, rezidans blokları, döner kuleler, teras evler, yalı apartmanları ve ticari birimlerin yer aldığı Ortaköy Kompleksi** gibi farklı mimari tiplerde birçok yapı bulunmaktadır. Blokların büyük bölümü **kat mülkiyeti** tesis edilmiş bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Bu veriler, proje genelindeki blok çeşitliliğini, bağımsız bölüm sayılarını ve blokların fonksiyonel dağılımını ortaya koymakta olup, Sinpaş Bosphorus City'nin **çok bileşenli ve geniş ölçekli bir yerleşim** projesidir.

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar, İstanbul ili Küçükçekmece ilçesi sınırlarında yer alan **Sinpaş Bosphorus City** projesi içerisinde bulunmaktadır. Proje; 800 Ada 4 parsel üzerinde konumlanmış, geniş ölçekli, etaplar hâlinde geliştirilmiş bir yerleşim alanıdır. Betonarme strüktürde inşa edilen yerleşim, toplam 64 bloktan ve 2.828 bağımsız bölümden oluşmakta olup; meskenler, ticari birimler, sosyal tesis alanları, açık–kapalı otoparklar ve farklı konseptlerde blok tiplerini içeren kapsamlı bir karma proje niteliğindedir. Proje genelinde Gölkule Residences, Döner Kule, Yalı Apartmanları, Erguvan Evleri, Saraybahçe Evleri, Yeditepe Residences gibi farklı konseptte bloklar yer almakta; ayrıca Ortaköy Kompleksi proje içi ticari birimlerin yoğunlaştığı merkez niteliğindedir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümler, proje kapsamında **Ortaköy Kompleksi**, **Gölkule 1** ve **Döner Kule** blokları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu bloklar, proje genelinde farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olup hem ticari hem de mesken nitelikli birimleri içermektedir. Değerleme çalışmasına konu taşınmazların listesi aşağıda sunulmuştur:

<u>Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümlerin Bulunduğu Ana gayrimenkuller:</u>

1. Ortaköy Kompleksi, Blok 23 / 1. Bodrum Kat / BB No: 5 – Dükkân Nitelikli Bloğun Anagayrimenkul Tanımı:

Sinpaş Bosphorus City projesi içerisinde yer alan Ortaköy Kompleksi 23 Blok ticari kullanımlı birimlerin bir arada bulunduğu, sosyal yaşam alanlarının desteklendiği, zemin ve bodrum katlarda dükkânlardan oluşan karma (konut+ticaret) nitelikli bir blok yapısıdır. Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, proje genelinde ticari hareketliliğin yoğunlaştığı merkez niteliğindedir. Sinpaş Bosphorus City projesi içerisinde yer alan Ortaköy Kompleksi 23 Blok, toplam **117 bağımsız bölümden** oluşan, karma kullanım (konut + ticaret) fonksiyonlu bir yapıdır. Blok, zemin ve bodrum katlarda ticari birimleri barındırmakta olup betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir. **Toplam inşaat alanı 16.696,55 m², 7 katlı ve 4A yapı sınıfında** yer almaktadır.

2. Ortaköy Kompleksi, Blok 23 / 1. Bodrum Kat / BB No: 6 – Dükkân Nitelikli Bloğun Anagayrimenkul Tanımı:

Sinpaş Bosphorus City projesi içerisinde yer alan Ortaköy Kompleksi 23 Blok ticari kullanımlı birimlerin bir arada bulunduğu, sosyal yaşam alanlarının desteklendiği, zemin ve bodrum katlarda dükkânlardan oluşan karma

nitelikli bir blok yapısıdır. Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, proje genelinde ticari hareketliliğin yoğunlaştığı merkez niteliğindedir. Sinpaş Bosphorus City projesi içerisinde yer alan Ortaköy Kompleksi 23 Blok, toplam **117 bağımsız bölümden** oluşan, karma kullanım (konut + ticaret) fonksiyonlu bir yapıdır. Blok, zemin ve bodrum katlarda ticari birimleri barındırmakta olup betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir. **Toplam inşaat alanı 16.696,55 m², 7 katlı ve 4A yapı sınıfında** yer almaktadır.

3. Gölkule 1 – Blok 1-63 / 12. Kat / BB No: 70 – Mesken Nitelikli Bloğun Anagayrimenkul Tanımı:

Bosphorus City projesinin yüksek katlı konut konseptinde tasarlanmış olan Gölkule blokları, göl manzarası ve merkezi konumu ile öne çıkan rezidans niteliğinde yapılardır. Göl Kule Blok 1-63; betonarme yapı sistemiyle inşa edilmiş, asansörlü, açık ve kapalı otopark bağlantılarına sahip, modern sosyal donatılarla desteklenen bir konut bloğudur. Gölkule 1–63 Blok, yüksek katlı rezidans konseptinde tasarlanmış, modern bir konut bloğudur. Toplam **143 bağımsız bölüm**, açık ve kapalı otopark bağlantıları, asansör sistemi ve sosyal donatılarla desteklenmiştir. **Toplam inşaat alanı 15.236,80 m², 28 katlı ve 5A yapı sınıfındadır.**

4. Döner Kule – Blok 6-20 / 10. Kat / BB No: 79 – Mesken Nitelikli Bloğun Anagayrimenkul Tanımı:

Döner Kule blokları, proje içerisinde dairesel formda tasarlanmış yüksek katlı konut yapıları olup, mimari formu ile çevresinden ayrılmaktadır. Döner Kule 6/20 çok katlı rezidans tipi yaşam birimlerinden oluşan, asansörlü, teknik tesisat altyapısı güçlü, sosyal alanlara yakın konumlu bir konut bloğudur. Döner Kule 6/20, dairesel mimarisiyle öne çıkan yüksek katlı bir konut bloğudur. Toplam **120 bağımsız bölüm** içermekte, asansörlü ve sosyal alanlara yakın konumlu bir yapıdır. **Toplam inşaat alanı 11.294 m², 21 katlı ve 5A yapı sınıfındadır.**

5. Ortaköy Kompleksi, Blok 23 / 6. Kat / BB No: 117 – Mesken Nitelikli Bloğun Anagayrimenkul Tanımı:

Ortaköy Kompleksi'nin 23 numaralı bloğu yalnızca ticari birimler değil, üst katlarda konut nitelikli bağımsız bölümler de içermektedir. Blok; karma kullanım (ticari + konut) fonksiyonuna sahip yapısıyla proje içinde hem yaşam hem hizmet birimlerinin bir arada bulunduğu bir merkez özelliği taşımaktadır. Ortaköy Kompleksi 23 Blok, üst katlarda mesken, alt katlarda ticari birimler içeren karma kullanımlı bir yapıdır. Toplam **117 bağımsız bölüm**, **toplam inşaat alanı 16.696,55 m², 7 katlı ve 4A yapı sınıfında** yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün **ada/parsel bazındaki konumu**, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden yapılan detaylı incelemeler ile sahada yapılan ölçümlerle çift yönlü olarak doğrulanmıştır. Bu kapsamda, mahallinde gerçekleştirilen GPS ölçümleri neticesinde taşınmazın sınır noktaları hassas bir şekilde belirlenmiş ve koordinatları **N: 40°.0471, E: 29°.7606** olarak tespit edilmiştir. Elde edilen bu veriler, parselin proje içerisindeki konumunu ve çevresel ilişkilerini net bir şekilde ortaya koymakta, değerleme çalışmasının güvenilirliğini ve doğruluğunu desteklemektedir.

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:**
    - **Emsal 1: MÜLK GAYRİMENKUL– 0 (549) 800 92 26**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 100 m² alanlı, 1.katta konumlu mesken, 9.000.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1272824217).

- **Emsal 2: BEST HOUSE GAYRİMENKUL YATIRIM VE DANIŞMANLIK– 0 (506) 214 33 34**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 84 m² alanlı, 8.katta konumlu mesken, 7.600.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1278656569).

- **Emsal 3: ARMANİ GAYRİMENKUL– 0 (546) 468 82 00**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 90 m² alanlı, 14.katta konumlu mesken, 7.700.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1176656996).

- **Emsal 4: SKY CİTY GAYRİMENKUL– 0 (532) 164 60 92**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 50 m² alanlı, 4.katta konumlu mesken, 5.650.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1284875473).

- **Emsal 5: CAPİTAL GAYRİMENKUL– 0 (533) 300 03 94**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 55 m² alanlı, 4.katta konumlu mesken, 5.650.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1177027416).

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK KONUT					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**9.000.000,00**	**7.600.000,00**	**7.700.000,00**	**5.650.000,00**	**5.350.000,00**
Alan (m^2)	**100,00**	**84,00**	**90,00**	**50,00**	**55,00**
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	5%	5%	5%	4%	5%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m^2)	90.000,00	90.476,00	85.556,00	111.870,00	97.273,00
Ortalama	95.000,00				

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

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
Sıra No	**Blok No**	**Kat No**	**B.B. No.**	**Nitelik**	**Brüt Alan (m^2)**	**Birim Değer (TL/m^2)**	**Taşınmaz Değeri-I (TL)**
1	Döner Kule - 6-20	10.Kat	79	Mesken	60	92.000,00	5.520.000,00
2	Ortaköy Kompleksi - 23	6.Kat	117	Mesken	95	90.000,00	8.500.000,00
3	Gölkule - 1 -63	12.Kat	70	Mesken	128	95.000,00	12.185.000,00
3 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					**Brüt Alan (m^2)**	**Ort. Bir. Değ. (TL/m^2)**	**Taşınmaz Değeri-I (TL)**
					283	**92.597,17**	**26.205.000,00**

- **Gayrimenkul (Dükkân) Değeri İçin Emsaller:**
  - **Emsal 1: TAPUKUR EMLAK – 0 (212) 813 68 75**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Turgut Özal Caddesine cepheli, toplamda 30 m² alanlı dükkân, 3.750.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1263725435).

  - **Emsal 2: SAHİBİNDEN – 0 (531) 822 67 34**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, cadde cepheli, toplamda 73 m² alanlı dükkân, 8.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1280473891).

  - **Emsal 3: ATAKENT TURYAP HALKALI TEMSİLCİLİĞİ– 0 (212) 302 49 44**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, konu mülk ile benzer ticari hareketliliğe sahip, toplamda 16 m² alanlı dükkân, 3.500.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1266138860).

  - **Emsal 4: KARAOĞLU GAYRİMENKUL– 0 (212) 470 39 02**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, konu mülk ile benzer ticari hareketliliğe sahip, toplamda 95 m² alanlı dükkân, 14.000.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1276553044)

  - **Emsal 5: TURYAP YAŞAM GAYRİMENKUL– 0 (531) 249 04 74**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, konu mülk ile benzer ticari hareketliliğe sahip, toplamda 65 m² alanlı dükkân, 14.000.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1264755482)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU- SATILIK DÜKKAN					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**3.750.000,00**	**8.500.000,00**	**3.500.000,00**	**14.000.000,00**	**14.000.000,00**
Alan (m^2)	**30,00**	**73,00**	**16,00**	**95,00**	**62,00**
Pazarlık Payı %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	5%	10%	0%	10%	10%
Konum Düzeltmesi %	5%	5%	5%	5%	5%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m^2)	118.750,00	116.438,00	196.875,00	147.368,00	225.806,00
Ortalama	161.050,00				

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

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
Sıra No	**Blok No**	**Kat No**	**B.B. No.**	**Nitelik**	**Brüt Alan (m^2)**	**Birim Değer (TL/m^2)**	**Taşınmaz Değeri-I (TL)**
1	Ortaköy Kompleksi - 23	1. BODRUM	5	Dükkan	12,8	160.937,50	2.060.000,00
2	Ortaköy Kompleksi - 23	1. BODRUM	6	Dükkan	13	161.153,85	2.095.000,00
2 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					**Brüt Alan (m^2)**	**Ort. Bir. Değ. (TL/m^2)**	**Taşınmaz Değeri-I (TL)**
					25,8	**161.046,51**	**4.155.000,00**

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.
Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo ayrıca "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:**
  - **Emsal 1: MARİNA EMLAK– 0 (212) 823 35 36**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 65 m² alanlı, 15. katta konumlu mesken, 32.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1251707052).

  - **Emsal 2: EPİKA GAYRİMENKUL– 0 (505) 076 07 51**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 50 m² alanlı, 5.katta konumlu mesken, 30.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1278932487).

  - **Emsal 3: OYTUN EMLAK– 0 (530) 235 61 52**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 55 m² alanlı, 11.katta konumlu mesken, 35.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1284747603).

  - **Emsal 4: BEST HOUSE GAYRİMENKUL– 0 (506) 214 33 34**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 95 m² alanlı, 18.katta konumlu mesken, 42.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1211655403).

  - **Emsal 5: AYÇA GAYRİMENKUL– 0 (531) 661 26 02**

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, benzer mimari özelliklere sahip, toplamda 90 m² alanlı, 17.katta konumlu mesken, 42.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1276548611).

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU- KİRALIK KONUT					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**32.000,00**	**30.000,00**	**35.000,00**	**42.000,00**	**42.000,00**
Alan (m²)	**65,00**	**50,00**	**55,00**	**95,00**	**90,00**
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-15%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	5%	5%	5%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m²)	468,00	570,00	636,00	442,00	420,00
Ortalama	333,00				

• Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye çalışması sonucunda, toplam **333 m²** brüt konut alanı üzerinden hesaplanan **ortalama birim m² pazar kirası 308 TL/m²** olarak tespit edilmiştir. Bu değer, taşınmazın konumu, kullanım amacı, bina özellikleri ve piyasadaki benzer nitelikteki taşınmazların kira seviyeleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

• Yapılan piyasa araştırmaları kapsamında, bölgedeki benzer nitelikteki meskenlerin kira çarpanlarının **18-20 yıl (216-240 ay)** aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Bu aralık, bölgenin kira potansiyelini, konut arz-talep dengelerini ve yatırımcı beklentilerini yansıtmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın kira gelirine dayalı değer tespitinde ise piyasa koşullarına en uygun kabul edilen **19 yıl (228 ay)** kira çarpanı esas alınmıştır.

• Belirlenen 19 yıllık kira çarpanı esas alındığında, **kapitalizasyon oranı 1 / 19 = yaklaşık %5,26** olarak hesaplanmaktadır. Bu oran, taşınmazın yıllık net kira getirisine göre pazar değerinin belirlenmesine temel oluşturmaktadır.

Toplam Konut Brüt Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
283	308	85.000,00	1.020.000,00	19.380.000,00

PAZAR KİRASI TABLOSU									
Sıra No	**Blok No**	**Kat No**	**B.B. No.**	**Nitelik**	**Brüt Alan (m²)**	**Birim Kira (TL/Ay/m²)**	**Aylık Kira (TL)**	**Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri-II (TL)**
1	Döner Kule - 6-20	10.Kat	79	Mesken	60	333	20.000,00	240.000,00	4.560.000,00
2	Ortaköy Kompleksi - 23	6.Kat	117	Mesken	95	316	30.000,00	360.000,00	6.840.000,00
3	Gölkule - 1 -63	12.Kat	70	Mesken	128	273	35.000,00	420.000,00	7.980.000,00
3 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					**Brüt Alan (m²)**	**Ort. Bir. Kira (TL/Ay/m²)**	**Top. Aylık Kira (TL)**	**Top. Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri-II (TL)**
					283	308	85.000,00	1.020.000,00	19.380.000,00

- **Dükkân Kira Değeri İçin Emsaller:**
  - **Emsal 1: AREMİ GAYRİMENKUL– 0 (543) 422 73 64**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 50 m² alanlı dükkân, aylık 25.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1262294489).

  - **Emsal 2: D&D GAYRİMENKUL & DANIŞMANLIK– 0 (212) 698 64 54**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 30 m² alanlı dükkân, aylık 26.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1279258069).

  - **Emsal 3: EMARİST REAL ESTATE & İNVESTMENT– 0 (532) 063 71 06**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 45 m² alanlı dükkân, aylık 50.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1234302418).

  - **Emsal 4: 24 PLUS REAL ESTATE– 0 (534) 678 47 72**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 48 m² alanlı dükkân, aylık 65.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1283595085).

  - **Emsal 5: SAHİBİNDEN– 0 (543) 684 08 84**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 20 m² alanlı dükkân, aylık 18.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1281894812).

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK DÜKKAN					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**25.000,00**	**26.000,00**	**50.000,00**	**65.000,00**	**18.500,00**
Alan (m²)	**50,00**	**30,00**	**45,00**	**48,00**	**20,00**
Pazarlık Payı %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	20%	20%	20%	20%	0%
Konum Düzeltmesi %	35%	-20%	-40%	-40%	0%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	-10%	-15%
Emsal Değ. (TL/m²)	700,00	737,00	722,00	745,00	648,00
Ortalama	710,00				

• Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye çalışması sonucunda hesaplanan **ortalama birim m² pazar kirası 710 TL/m²** olarak tespit edilmiştir. Bu değer, taşınmazın konumu, kullanım amacı, bina özellikleri ve piyasadaki benzer nitelikteki taşınmazların kira seviyeleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

• Yapılan piyasa araştırmaları kapsamında, bölgedeki benzer nitelikteki meskenlerin kira çarpanlarının **18-20 yıl (216-240 ay)** aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Bu aralık, bölgenin kira potansiyelini, konut arz-talep dengelerini ve yatırımcı beklentilerini yansıtmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın kira gelirine dayalı değer tespitinde ise piyasa koşullarına en uygun kabul edilen **19 yıl (228 ay)** kira çarpanı esas alınmıştır.

• Belirlenen 19 yıllık kira çarpanı esas alındığında, **kapitalizasyon oranı 1 / 19 = yaklaşık %5,26** olarak hesaplanmaktadır. Bu oran, taşınmazın yıllık net kira getirisine göre pazar değerinin belirlenmesine temel oluşturmaktadır.

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	710	18.318,00	219.816,00	4.176.504,00

PAZAR KİRASI TABLOSU

Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m^2)	Birim Kira ($TL/Ay/m^2$)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	Ortaköy Kompleksi - 23	1. BODRUM	5	Dükkan	12,8	710	9.088,00	109.056,00	2.072.064,00
2	Ortaköy Kompleksi - 23	1. BODRUM	6	Dükkan	13	710	9.230,00	110.760,00	2.104.440,00
2 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					**Brüt Alan (m^2)**	**Ort. Bir. Kira ($TL/Ay/m^2$)**	**Top. Aylık Kira (TL)**	**Top. Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri-II (TL)**
					25,8	710	18.318,00	219.816,00	4.176.504,00

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değeri/pazar kirası tablosu ayrıca "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 **30.340.000,00 TL olarak takdir edilmiştir**.

NİHAİ PAZAR DEĞERİ (ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ)									
S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirgemiş Brüt Al. (m²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
2	Ortaköy Kompleksi - 23	6.Kat	117	95	8.500.000,00	100%	6.840.000,00	0%	8.500.000,00
5 TAŞINMAZ TOPLAM				95,00	**8.500.000,00**	**100%**	6.840.000,00	**0%**	**8.500.000,00**

NİHAİ PAZAR DEĞERİ (SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)									
S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirgemiş Brüt Al. (m²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	Döner Kule - 6-20	10.Kat	79	60	5.500.000,00	100%	4.560.000,00	0%	5.500.000,00
3	Gölkule - 1 -63	12.Kat	70	128	12.185.000,00	100%	7.980.000,00	0%	12.185.000,00
4	Ortaköy Kompleksi - 23	1. BODRUM	5	12,8	2.060.000,00	100%	2.072.064,00	0%	2.060.000,00
5	Ortaköy Kompleksi - 23	1. BODRUM	6	13	2.095.000,00	100%	2.104.440,00	0%	2.095.000,00
5 TAŞINMAZ TOPLAM				213,80	**21.840.000,00**	**100%**	16.716.504,00	**0%**	**21.840.000,00**

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.

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

--

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 bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olmasının zorunlu olduğu hüküm altına alınmıştır. Ayrıca, yapı kayıt belgesi alınmış olmasının yapı kullanma izni şartının yerine getirilmesi bakımından yeterli kabul edileceği belirtilmiştir.

Bu kapsamda;

o **Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin kat mülkiyetine geçirilmiş olduğu**, tapu kayıtlarında kat mülkiyetine ilişkin beyanın ve siteye ait yönetim planının bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın mevcut hukuki durumu dikkate alındığında, **Madde 22 – 1 – b kapsamında "bina" niteliğiyle GYO portföyüne alınmasında mevzuat açısından bir engel bulunmadığı** değerlendirilmektedir.

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar" başlıklı Madde 22 – 1 – c'de;** GYO'ların portföylerine, gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmayan gayrimenkullerin dâhil edilebileceği hükme bağlanmıştır.

Bu kapsamda;

o **Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarında**, parsel üzerinde yer alan trafo merkezi nedeniyle **Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. (BEDAŞ) ve Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine tesis edilmiş, 99 yıl süreli ve sembolik bedelli kira şerhlerinin** bulunduğu tespit edilmiştir.

o Bahse konu kira şerhleri; **elektrik dağıtım altyapısına ilişkin hukuki ve teknik zorunluluklardan kaynaklanan, uygulamada yaygın olarak karşılaşılan rutin işlemler** niteliğinde olup, **gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyen, mülkiyetin devrine veya GYO portföyüne alınmasına engel teşkil eden nitelikte takyidatlar olarak değerlendirilmemektedir.**

Bu çerçevede;

o **Değerlemeye konu taşınmazın, III-48.1 sayılı Tebliğ'in 22 – 1 – b ve 22 – 1 – c maddeleri kapsamında, GYO portföyünde yer alabileceği** kanaatine varılmıştır.

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.

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;
  - **"Binalar" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği 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	**30.340.000,00 TL**	**705.745,52 USD**	**601.387,51 EUR**
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

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

*** Ekleriyle birlikte 64 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. 08.01.2026

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)**	**Gökhan GÖRCÜ** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 403343)**	**Serek Serhat AKAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 405988)**