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

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

# İSTANBUL İLİ

## KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

## HALKALI MAHALLESİ

| ADA | PARSEL | BAĞIMSIZ BÖLÜM |
|---|---|---|
| 801 | 21 | 22 Adet Bağımsız Bölüm |

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**06.01.2025**

**RAPOR NO: 2024-032**

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2025 14:02

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

ASIM TUNCAY
Bu belge ********** kimlik numarali ASIM TUNCAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2025 13:30

Serek Serhat AKAY
Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 08/01/2025 11:06

FOCUS GLOBAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121-1 / 16 Bağcılar / DİYARBAKIR
E-mail: info@focusglobal.info Web: https://focusglobal.info

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 ..... 11

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 ..... 12

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 ..... 13

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

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

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

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ** ..... 14

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

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..... 16

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler ..... 19
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler ..... 19
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ..... 20
4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ..... 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 ..... 23

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ..... 24**

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) ..... 24
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) ..... 25
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) ..... 26
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ..... 27

**6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ ..... 29**

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması ..... 29
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..... 29
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 29
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş ..... 29
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 ..... 29
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 ..... 29
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 ..... 29
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.) ..... 30

**7. SONUÇ ..... 32**

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... 32
7.b. Nihai Değer Takdiri ..... 32

**8. RAPOR EKLERİ ..... 33**

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler ..... 33
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri ..... 33
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri ..... 33

| DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ | |
|---|---|
| **Değerlemeyi Talep Eden** | **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** |
| **Değerleme Konusu** | **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 **Ada 21 Parselde** bulunan 24 adet bağımsız bölümün **pazar değerinin belirlenmesi.** |
| **Değerleme Adresi** | Atakent Mahallesi, 220. Sokak Küçükçekmece – İSTANBUL |
| **Değerleme Tarihi** | 31.12.2024 |
| **Rapor Tarih ve Numarası** | 06.01.2025 / 2024-032 |
| **Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.** | Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925) |
| **Gayrimenkul Değerleme Uzmanı** | Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) |
| **Denetmen** | Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) |
| **Sorumlu Değerleme Uzmanı** | Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 403988) |

| DEĞERLEME SONUÇLARI | | | |
|---|---|---|---|
| TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ | | | |
| **Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)** | **142.494.000,00 TL** | **4.025.254,00 USD** | **3.865.816,00 EUR** |
| (*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL | | | |

## 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 resmî kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.a. Rapor Tarihi

06.01.2025

### 1.b. Rapor Numarası

2024-032

### 1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

### 1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

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

### 1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

### 1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

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

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

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

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

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

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

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

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

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

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

Kuruluş Tarihi : 21.04.2020

Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL

Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL

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

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

### 2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

Kuruluş Tarihi : 22.12.2006

Ödenmiş Sermayesi : 1.500.000.000 TL

### 2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 **Ada 21 Parselde** bulunan bağımsız bölümlerin; **pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

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

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

## 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### 3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, **801 Ada 21 Parselde yer alan 22 adet** bağımsız bölümdür.

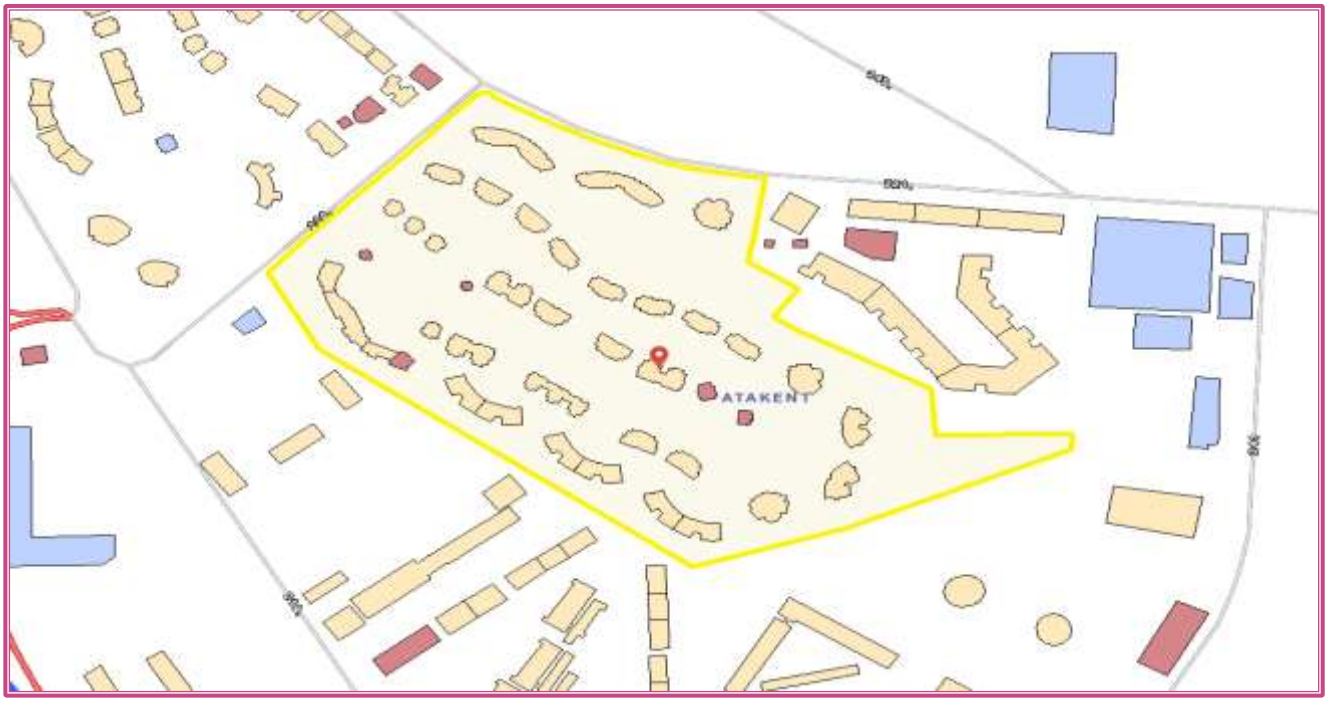
Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, **801 Ada 21 Parselde** yer almaktadır. Değerlenmeyen konu taşınmaz; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi (idari mahalle olarak Atakent Mahallesi) sınırları içerisinde bulunan Sinpaş İstanbul Sarayları Projesi'nde yer almaktadır. Proje, Küçükçekmece Gölü'nün kuzeydoğusunda, O-3 ve E-80 (TEM) Karayolu ile Mahmutbey Kavşağı'na yakın bir yerde, Turgut Özal Bulvarı'nın doğusunda yer almaktadır. Proje alanında, farklı plan ve büyüklüklere sahip meskenlerin yanı sıra sıra sosyal olanaklar, gölet ve su kanalı, tematik bahçeler, açık ve kapalı yüzme havuzları, spor alanları, yürüyüş yolları ve geniş rekreasyon alanları yer almaktadır. Yakın çevrede; Sinpaş Bosphorus Sitesi, İBB Filenin Sultanları Öğrenci Yurdu, İBB Menekşe Deresi Parkı, Soyak Evostar, Tema İstanbul ve Dumankaya Miks gibi konut projelerinin yanı sıra Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile Sultan Alparslan İlkokulu bulunmaktadır.

**Taşınmaza Ulaşım:**

- Taşınmazın içinde yer alan Sinpaş İstanbul Sarayları Sitesi'ne hem özel araçla hem de toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir. Özel araçla ulaşım için; Turgut Özal Bulvarı üzerinde kuzey yönünde doğru ilerlenir. İBB Filenin Sultanları Öğrenci Yurdu geçildikten sonra sağa dönülür ve daha sonra döner kavşaktan bir kez daha sağa dönülerek 220. Sokak'a girilir. Bu sokak üzerinde yaklaşık 100 m ilerlenerek sitenin kuzeybatı girişi ile ulaşım sağlanarak taşınmazlara erişim sağlanmaktadır.

- **Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:**
  - Sinpaş Bosphorus City : 50 m
  - İBB Filenin Sultanları Öğrenci Yurdu : 320 m
  - TED Atakent Koleji : 720 m
  - İBB Menekşe Deresi Parkı : 820 m
  - SOYAK Evostar : 820 m
  - Tema İstanbul : 900 m
  - Küçükçekmece Gölü : 1,0 km
  - Kanuni Sultan Süleyman Eğt. ve Araştırma Hastanesi : 1,2 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

20.11.2024 tarihli Tapu Kayıt Örneğine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir. Belge örneği "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

| TAKBİS BİLGİLERİ – I | |
|---|---|
| İl | İstanbul |
| İlçe | Küçükçekmece |
| Mahalle | Halkalı |
| Mevkii | Menekşe |
| Pafta No | -- |
| Ada / Parsel No | 801/21 |
| Zemin Tipi | Kat Mülkiyeti |
| Arsa Payı | Tam |
| Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²) | 124.201,00 $m^2$ |
| Ana Taşınmaz Nitelik | 27 Blok Tamam Diğerleri Natamam 35 Blok Betonarme Apartman ve Arsası |
| Malik ve Hisse Oranı | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Tam |

| TAKBİS BİLGİLERİ – II | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S.No. | Blok No. | B.B. No. | Kat No. | Nitelik | Kimlik No. | Cilt/Sayfa No. | Arsa Payı |
| 1 | 32A | 1 | 3.BODRUM | DÜKKAN | 79115604 | 519/51263 | 365/124201 |
| 2 | 32A | 2 | 1.BODRUM+ZEMİN | DÜKKAN | 79115605 | 519/51264 | 200/124201 |
| 3 | 32A | 3 | ZEMİN | DÜKKAN | 79115606 | 519/51265 | 30/124201 |
| 4 | 32A | 4 | ZEMİN | DÜKKAN | 79115607 | 519/51266 | 41/124201 |
| 5 | 32B | 1 | 2.BODRUM+1.BODRUM | DÜKKAN | 79115699 | 520/51358 | 486/124201 |
| 6 | 32B | 2 | 2.BODRUM | DÜKKAN | 79115700 | 520/51359 | 159/124201 |
| 7 | 32B | 3 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79115701 | 520/51360 | 22/124201 |
| 8 | 32B | 4 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79115702 | 520/51361 | 164/124201 |
| 9 | 32B | 5 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79115703 | 520/51362 | 63/124201 |
| 10 | 32C | 1 | 2.BODRUM+1.BODRUM | DÜKKAN | 79115737 | 520/51396 | 329/124201 |
| 11 | 32C | 2 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79115738 | 520/51397 | 33/124201 |
| 12 | 32C | 3 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79115739 | 520/51398 | 102/124201 |
| 13 | 32C | 4 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79115740 | 520/51399 | 49/124201 |
| 14 | 32C | 5 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79115741 | 520/51400 | 58/124201 |
| 15 | 32D | 1 | 2.BODRUM+1.BODRUM | DÜKKAN | 79115764 | 520/51423 | 492/124201 |
| 16 | 7(KIZ KULESİ) | 1 | ZEMİN | DÜKKAN | 79114823 | 511/50480 | 336/124201 |
| 17 | 14(KUZKUNCUK) | 1 | ZEMİN | DÜKKAN | 79114857 | 511/50514 | 105/124201 |
| 18 | 9(SALACAK) | 1 | ZEMİN | DÜKKAN | 79114828 | 511/50485 | 139/124201 |
| 19 | 26(SAHİL KULE 1) | 1 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79114949 | 512/50606 | 34/124201 |
| 20 | 26(SAHİL KULE 1) | 1 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79114951 | 512/50608 | 70/124201 |
| 21 | 28(SAHİL KULE 1) | 3 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79115251 | 515/50908 | 71/124201 |
| 22 | 28(SAHİL KULE 1) | 1 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 79115253 | 515/50910 | 71/124201 |

### 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

20.11.2024 tarihinde alınan Tapu Kayıt Örneğinde taşınmaza ilişkin takyidatlar bulunmadığından söz konusu bilgiler arşivimizde bulunan kayıtlardan derlenmiştir.

| TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ |
|---|
| **Beyanlar Hanesinde:**<br>-Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (18.03.2014 tarih, 8798 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)<br>-KM ne Çevrilmiştir. (15.11.2013 tarih, 33772 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)<br>-Yönetim Planı: 17/10/2012 (19.10.2012 tarih, 24413 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek) |
| **Eklenti Bilgileri:**<br>-D1 NOLU DEPO (Tip: Depo) (19.10.2012 tarih, 24413 yevmiye) (ÇIRAĞAN REZİDANS-B nolu taşınmazlar üzerinde)<br>-D2 NOLU DEPO (Tip: Depo) (19.10.2012 tarih, 24413 yevmiye) (ÇIRAĞAN REZİDANS- B nolu taşınmazlar üzerinde) |
| **Şerhler Hanesinde:**<br>-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Boğaziçi elektrik dağıtım a.ş. genel müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (23.12.2011 tarih, 29963 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek) |
| **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**<br>-Diğer İrtifak Hakkı: İSKİ TARAFINDAN ONAYLI EKLİ PROJE VE KROKİDE BELİRTİLEN KISIMDA BU PARSEL ALEYHİNE 801 ADA 22 PARSEL LEHİNE ATIK SU, YAĞMUR SUYU VE İÇMESUYU GEÇİT HAKKI VARDIR. (10.05.2013 tarih, 14552 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek) |
| **Rehinler Hanesinde:**<br>• TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 30000000,00 TL bedelle 26.08.2019 tarih, 28402 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (ÇIRAĞAN REZİDANS-A/1,2,4, ÇIRAĞAN REZİDANS-B/1,2,3,4,5, ÇIRAĞAN REZİDANS- C/1,2,3,4,5, ÇIRAĞAN REZİDANS-D/1, KIZ KULESİ/1, KUZGUNCUK BİNASI/1, SAHİL KULE-1-26/1,3, SAHİL KULE -1-28/1,3, SALACAK BİNASI/1 nolu taşınmazlar üzerinde)<br>• TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 30000000,00 TL bedelle 26.08.2019 tarih, 28402 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (ÇIRAĞAN REZİDANS-A/1,2,4, ÇIRAĞAN REZİDANS-B/1,2,3,4,5, ÇIRAĞAN REZİDANS- C/1,2,3,4,5, ÇIRAĞAN REZİDANS-D/1, KIZ KULESİ/1, KUZGUNCUK BİNASI/1, SAHİL KULE-1-26/1,3, SAHİL KULE -1-28/1,3, SALACAK BİNASI/1 nolu taşınmazlar üzerinde) |
| **MÜLKİYET BİLGİLERİ** |
| **Malik:** Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş **Hisse Pay/Payda:** 1/1<br>**Tarih / Yevmiye:** 19-10-2012 24413 |

- Tapu kayıtlarına konulan;
  - "KM ne çevrilmiştir", "yönetim planı" ve eklentilere ilişkin uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parsele ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

- Tabloda belirtilen bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Üzerinde ipotek bulunan taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.

- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların (ipotekli bağımsız bölümlerin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir**.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin 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

20.11.2024 tarihli Tapu Kayıt Örneğinden değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi ger

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

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

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

Taşınmazların yer aldığı parselin son 3 yıllık dönemde imar planında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Küçükçekmece Belediyesi'nde yapılan incelenme sonucu, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 801 Ada, 21 Parselin; 07.11.2010-14.08.2012–13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018– 21.06.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, plan notunun 2. maddesi hükümlerine haiz, E:1.25 yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalmaktadır.

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

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

Küçükçekmece Belediyesi ve müşteri tarafından iletilen bilgiye göre, herhangi bir durdurma/yıkım kararı ile ilgili değerlenmeyen konu taşınmaza, riskli yapı tespit raporu veya benzeri olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

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

20.11.2024 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 RUHSAT TARİH / NO | ***Çırağan Residence 32A Blok:*** 05.10.2012 tarih ve 686 sayılı yapı ruhsatı<br>***Çırağan Residence 32B Blok:*** 05.10.2012 tarih ve 687 sayılı yapı ruhsatı<br>***Çırağan Residence 32C Blok:*** 05.10.2012 tarih ve 688 sayılı yapı ruhsatı<br>***Çırağan Residence 32D Blok:*** 05.10.2012 tarih ve 689 sayılı yapı ruhsatı<br>***Kız Kulesi 7. Blok:*** 29.03.2012 tarih ve 168 sayılı yapı ruhsatı<br>***Kuzguncuk 14. Blok:*** 29.03.2012 tarih ve 193 sayılı yapı ruhsatı<br>***Salacak 9. Blok:*** 29.03.2012 tarih ve 173 sayılı yapı ruhsatı<br>***Sahil Kule 1, 26. Blok:*** 21.06.2012 tarih ve 423 sayılı yapı ruhsatı<br>***Sahil Kule 1, 28. Blok:*** 21.06.2012 tarih ve 424 sayılı yapı ruhsatı |
| YAPI KUL. İZİN BELGESİ TARİH/NO | ***Çırağan Residence 32A Blok:*** 22.12.2014 tarih ve 729 sayılı yapı kullanma izin belgesi<br>***Çırağan Residence 32B Blok:*** 22.12.2014 tarih ve 730 sayılı yapı kullanma izin belgesi<br>***Çırağan Residence 32C Blok***: 22.12.2014 tarih ve 728 sayılı yapı kullanma izin belgesi<br>***Çırağan Residence 32D Blok:*** 22.12.2014 tarih ve 731 sayılı yapı kullanma izin belgesi<br>***Kız Kulesi 7. Blok:*** 25.02.2014 tarih ve 157 sayılı yapı kullanma izin belgesi<br>***Kuzguncuk 14. Blok:*** 24.02.2014 tarih ve 152 sayılı yapı kullanma izin belgesi<br>***Salacak 9. Blok:*** 16.07.2014 tarih ve 434 sayılı yapı kullanma izin belgesi<br>***Sahil Kule 1, 26. Blok:*** 04.02.2014 tarih ve 90 sayılı yapı kullanma izin belgesi<br>***Sahil Kule 1, 28. Blok:*** 10.06.2014 tarih ve 337 sayılı yapı kullanma izin belgesi |
| AÇIKLAMA | Yerinde yapılan keşif ve alınan belgelerin detaylı incelenmesi sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumunun tapu kayıtları, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleriyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. TAKBİS ve ilgili belgeler, "RAPOR EKLERİ" 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

Değerlemeye konu gayrimenkulün Yapı Denetim işleri; Tatlısu Mahallesi, Şerif Sokak, Zirveli Apartmanı, No: 5, Daire: 3 Ümraniye/İSTANBUL adresinde yer alan Etkin ve Sürekli yapı denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

--

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

--

# 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

### 4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km$^2$ yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km$^2$ 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:

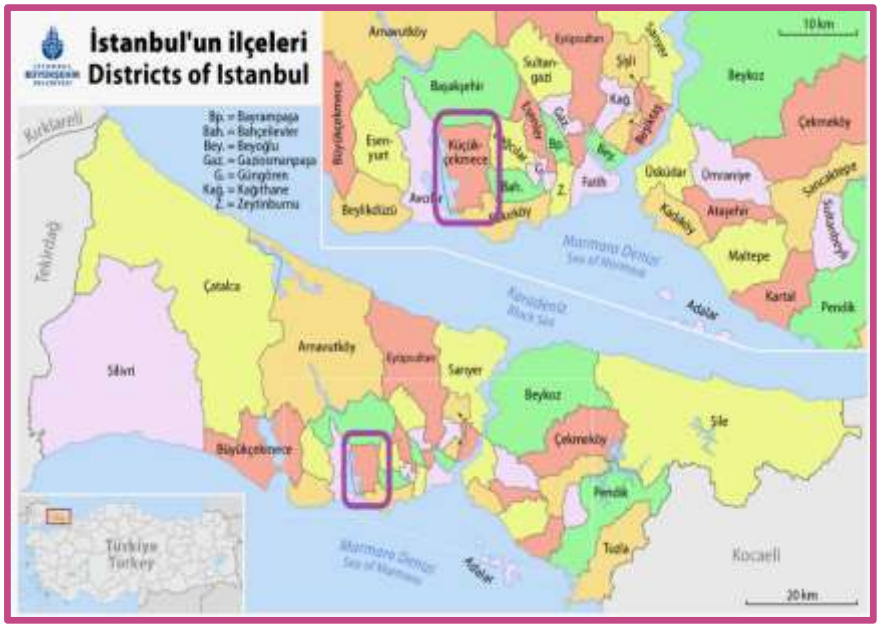
| Rank | City | Country | Economic Power | Financial Clout | People and Politics | Quality of Life | Competitiven |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | London | UK | 85.97 | 98.53 | 99.06 | 71.78 | 72.15 |
| 2 | New York | US | 85.7 | 98.39 | 98.13 | 68.04 | 67.22 |
| 3 | Tokyo | Japan | 85.65 | 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 | 14,867,089 | 14,406,059 | 1.81% |
| 19 | Guangzhou | China | 14,284,353 | 13,964,637 | 2.29% |
| 20 | Tianjin | China | 14,238,643 | 14,011,828 | 1.62% |

### 4.a.3. Küçükçekmece İlçesi




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

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

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

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

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

### 4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

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

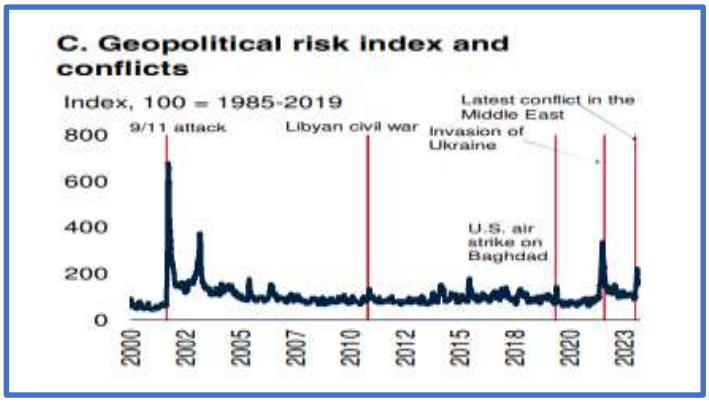
Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[6] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor;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

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

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

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

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




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

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

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

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

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

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

### 4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

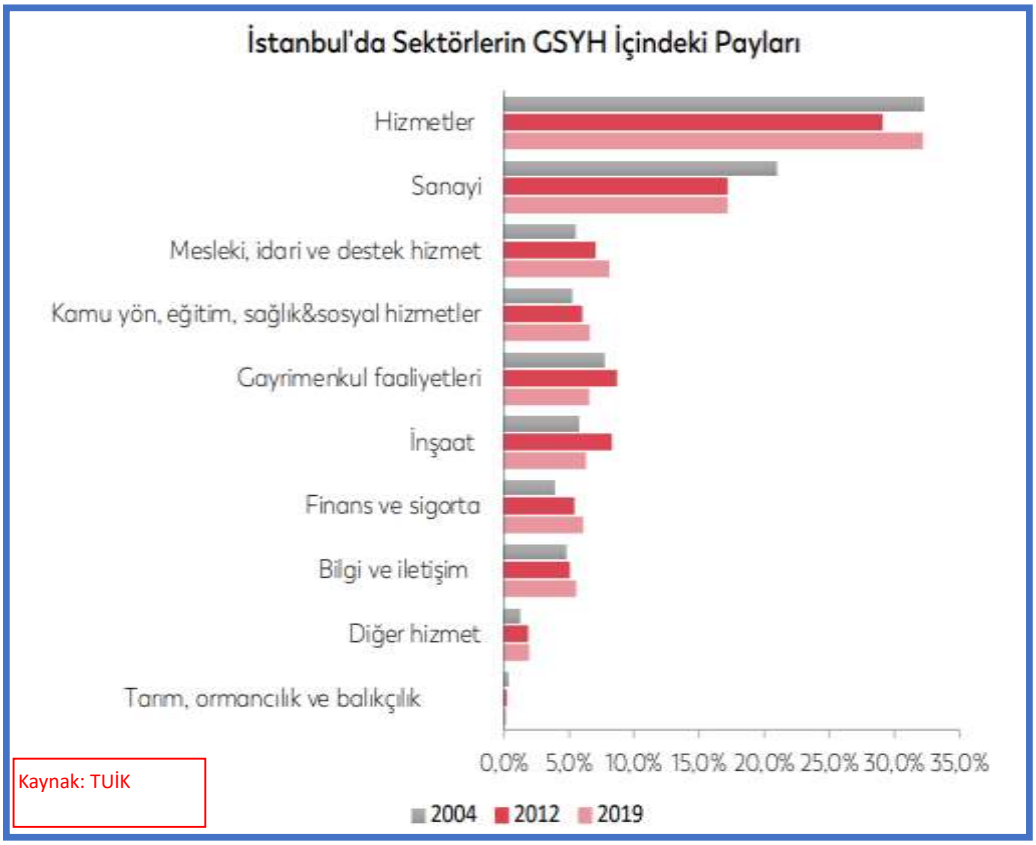
2019 verilerine göre yaklaşık 232 milyar dolarlık gayri safi hasılası ile dünyanın en önemli ekonomi merkezlerinden biri olan İstanbul Türkiye ekonomisinin %31'ini oluşturmaktadır. Ancak son yıllarda Türkiye geneli ile birlikte İstanbul'un ekonomisinde de gerileme görülmektedir.

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

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

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

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

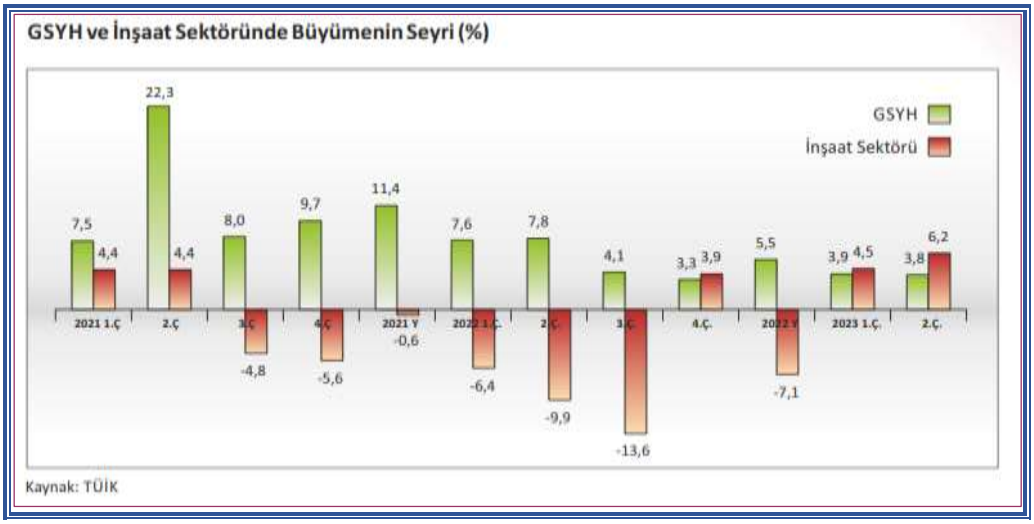



[9] "Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021: son-verilerle-i-stanbul-ekonomisi-2021-1-c-eyrek.pdf (ipa.istanbul)
[10] İTO: "İstanbul Ekonomisinin 100'ü", 30.12.2022: İTO | İTO'dan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü" araştırması (ito.org.tr)

### 4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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

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




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

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

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

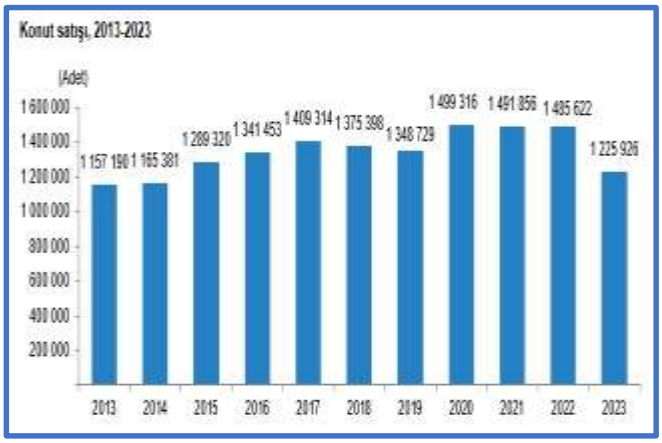
Kaynak: TÜİK

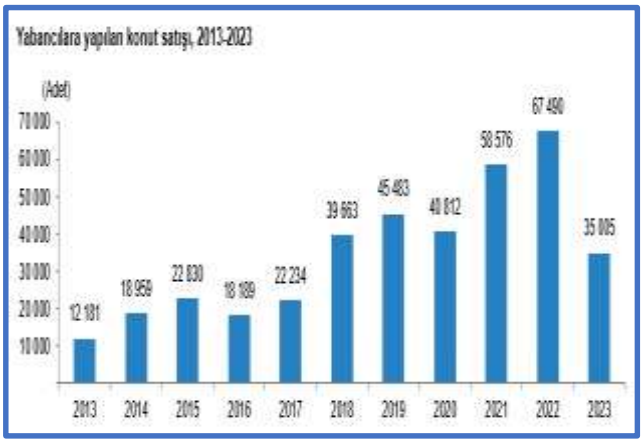
*Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli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

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

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

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




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

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

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

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

- **Olumlu Faktörler**
  - Açık ve kapalı otopark bulunması
  - Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması
  - Prestij ve reklam değeri yüksek bir projede yer alması
  - Yüzme havuzu, peyzaj ve spor alanları gibi çeşitli sosyal donatıların bulunması
  - 24 saat güvenlik hizmeti sunulması
  - Eğitim ve sağlık kurumlarına yakınlık
  - Ana ulaşım arterlerine ve toplu taşıma duraklarına yakınlık
  - Kira getirisi potansiyeli

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

- Geniş ticari alanlar
- Modern ve estetik mimari tasarım
- Sosyal etkinlikler ve topluluk faaliyetlerine uygun alanlar

- **Olumsuz Faktörler:**
  - 2.derece deprem bölgesinde bulunması
  - Yüksek yaşam maliyetleri
  - Şehir merkezine yakınlık nedeniyle trafik yoğunluğu
  - İnşaat sürecinde yaşanabilecek olası gecikmeler
  - Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama
  - Sosyal donatı alanlarının uzun vadede bakımının aksatılması riski

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

### 4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

**Sinpaş İstanbul Sarayları Projesi İncelemesi;**

801 Ada üzerinde 124.201 m² büyüklüğündeki 21 parselde konumlanan Sinpaş İstanbul Sarayları projesi, betonarme yapı strüktüründe inşa edilmiş 35 bloktan oluşmaktadır. Projede, toplamda 1250 ünite ve 1244 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projenin ortasında, İstanbul Boğazı'nın minyatürü etrafında yer alan villalar ve bu villaların arkasında çok katlı bloklar bulunmaktadır. Site, güvenlikli duvarlarla çevrilmiş olup, iki kontrollü girişe sahiptir. Ayrıca, proje dahilinde ve çevresinde hizmet veren toplam 51 adet ticari ünite bulunmaktadır. Bu proje, orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmekte olup, tamamlanmış durumdadır.

**Değerlemeye Konu Taşınmazlar;**

- **Çırağan Rezidans:** Mimari projesinde "Çırağan Rezidans" olarak adlandırılan bu yapı, 32 blok numaralı olup, kademeli bir tasarıma sahiptir. Blok, 3 bodrum kat, zemin kat, 15 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum katlarda, ortak alan niteliğinde sığınak ve teknik hacimlerin yanı sıra diğer bağımsız bölümler de bulunmaktadır. Zemin katta, restoran ve kafe fonksiyonuna sahip ticari bağımsız bölümler yer almaktadır. Kademeli normal katlarda ise toplam 161 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- **Sahil Kule-1:** Mimari projesinde "Sahil Kule-1" olarak adlandırılan yapılar, 26 ve 28. blok giriş numaralarına sahiptir ve mahalde "Hisar Kuleleri" olarak bilinir. Bu bloklar, 2 bodrum kat, zemin kat ve 22 normal kattan oluşacak şekilde tasarlanmıştır. İkinci bodrum katta ortak alan niteliğinde sığınak, teknik hacimler ve depolar yer almakta, birinci bodrum katta ise 6 adet dükkân bulunmaktadır. Zemin ve normal katların her birinde 5 adet konut ünitesi bulunmaktadır ve bu konutlar 1+1 ve 2+1 özelliklere sahiptir.
- **Kuzguncuk Binası**: Mimari projesinde "Kuzguncuk Binası" olarak adlandırılan bu yapı, 14. blok giriş numaralı ve tek bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mimari projesine göre tek katlı olan binanın zemin altında su deposu yer almaktadır.
- **Salacak Binası:** Bu bina, mimari projesinde "Salacak" olarak adlandırılmakta ve 9. blok giriş numaralı, tek bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mimari projeye ait belgeler Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü ve belediyede bulunamamıştır. Bu nedenle, değerlendirme Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alan üzerinden yapılmıştır.
- **Kız Kulesi Binası:** Bu bina, mimari projesinde "Kız Kulesi" olarak adlandırılmıştır ve 7. blok giriş numarasına sahiptir. İki katlı bu yapının bodrum katında su deposu, hidrofor odası ve mutfak alanları yer alırken, zemin katında restoran servis alanı, mutfak, tuvalet ve teras bulunmaktadır. Teras katı, iki farklı seviyede kademelendirilmiş olup, +6,30 kotunda bir alan ve +9,30 kotunda bir seyir terası olarak tasarlanmıştır.

| Projede Yer Alan Olanaklar | Site İçerisindeki Sağlık ve Sosyal Olanaklar |
|---|---|
| Açık Yüzme Havuzu | Sağlık Kulübü |
| Tenis Kortu | Türk Hamamı ve Sauna |
| Squash Sahası | Kapalı Yüzme Havuzu |
| Basketbol Sahası | Sauna |
| Çocuk Oyun Alanı | Restoran ve Kafeler |
| Yürüyüş Yolları ve Meydanlar | Fitness Merkezi |

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu, hem TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden hem de mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde detaylı olarak teyit edilmiştir. Yapılan ölçümler sonucunda, 801 ada, 21 no.lu parselin koordinatlarının **(N: 41°.0434; E: 28°.7656)** olduğu belirlenmiştir. Ölçüm işlemlerinde kullanılan GPS teknolojisi, yüksek hassasiyetle veriler sağlayarak parselin konumunun doğru bir şekilde tespit edilmesini sağlamıştır. Bu doğrulama işlemleri, değerleme raporunun güvenilirliğini artırmak amacıyla büyük bir titizlikle gerçekleştirilmiştir. Parsel üzerindeki yapıların mimari özellikleri, kullanım alanları ve mevcut durumları detaylı olarak incelenmiş, projenin genel özellikleri ile uyumlu bir değerlendirme yapılmıştır.

- Sinpaş İstanbul Sarayları Projesi kapsamında yer alan değerlemeye konu taşınmazların brüt kullanım alanları, blok ve kat bilgileriyle birlikte aşağıda detaylandırılmıştır.

| Taşınmazların Satışa Esas Brüt Kullanım Alanı Bilgileri | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **S.No.** | **Blok No.** | **B.B. No.** | **Kat No.** | **Nitelik** | **Brüt Alan (m²)** |
| 1 | 32A | 1 | 3.BODRUM | DÜKKAN | 507,82 |
| 2 | 32A | 2 | 1.BODRUM+ZEMİN | DÜKKAN | 105+173 |
| 3 | 32A | 3 | ZEMİN | DÜKKAN | 41,62 |
| 4 | 32A | 4 | ZEMİN | DÜKKAN | 56,56 |
| 5 | 32B | 1 | 2.BODRUM+1.BODRUM | DÜKKAN | 346+331 |
| 6 | 32B | 2 | 2.BODRUM | DÜKKAN | 221,39 |
| 7 | 32B | 3 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 29,93 |
| 8 | 32B | 4 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 227,47 |
| 9 | 32B | 5 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 87,42 |
| 10 | 32C | 1 | 2.BODRUM+1.BODRUM | DÜKKAN | 297+160 |
| 11 | 32C | 2 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 45,68 |
| 12 | 32C | 3 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 141,69 |
| 13 | 32C | 4 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 67,81 |
| 14 | 32C | 5 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 81,01 |
| 15 | 32D | 1 | 2.BODRUM+1.BODRUM | DÜKKAN | 268+417 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 16 | 7(KIZ KULESİ) | 1 | ZEMİN | DÜKKAN | 466,92 |
| 17 | 14(KUZKUNCUK) | 1 | ZEMİN | DÜKKAN | 146,3 |
| 18 | 9(SALACAK) | 1 | ZEMİN | DÜKKAN | 193,85 |
| 19 | 26(SAHİL KULE 1) | 1 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 47,42 |
| 20 | 26(SAHİL KULE 1) | 1 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 96,68 |
| 21 | 28(SAHİL KULE 1) | 3 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 98,34 |
| 22 | 28(SAHİL KULE 1) | 1 | 1.BODRUM | DÜKKAN | 98,34 |

| 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 + Dükkan |
| 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 | Bitişik |
| YAPI SINIFI VE GRUBU | 5-A |
| ELEKTRİK | Var |
| TESİSİN YAŞI | 12 |
| SU | Var |
| KANALİZASYON | Var |
| ARITMA | Yok |
| PARATONER | Var |
| JENERATÖR | Var |
| SU DEPOSU | Var |
| HİDROFOR | Var |
| DOĞALGAZ | Var |
| ISITMA SİSTEMİ | Doğalgaz |

| | |
|---|---|
| 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

Yerinde yapılan keşif ve mevcut belgelerin incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumunun mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

### 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 sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumu dikkatli bir şekilde değerlendirilmiştir. Bu inceleme neticesinde, taşınmazın mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile tam uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, gayrimenkulün mevcut durumda herhangi bir tadilat veya değişiklik gerektirmediği, dolayısıyla yeniden ruhsat alınmasını zorunlu kılacak herhangi bir durumun söz konusu olmadığı belirlenmiştir. Bu uyumun sağlanması, taşınmazın yasal ve düzenleyici gereksinimlere tamamen uygun olduğunu göstermekte ve değerleme sürecinin doğruluğunu ve güvenilirliğini artırmaktadır. Bu değerlendirme, taşınmazın mevcut kullanım koşullarının ve yasal durumunun doğru bir şekilde belgelenmesi açısından önemli bir adım olarak kaydedilmiştir.

### 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 itibariyle, gayrimenkuller ticari amaçlı kullanımda olup, bu amaç doğrultusunda faaliyette bulunmaktadır. Bu gayrimenkuller, mevcut durumda çeşitli ticari işletmelere ev sahipliği yapmakta ve ticari faaliyetlerin yürütülmesi için uygun altyapı ve donanımlara sahiptir. Değerleme çalışmaları sırasında, gayrimenkullerin mevcut kullanımı, kira getirisi potansiyeli ve ticari işletmelere olan uygunluğu detaylı bir şekilde incelenmiş ve bu faktörler değerleme sürecine dahil edilmiştir. Ayrıca, ticari kullanım alanlarının mevcut durumu ve bölgenin ticari cazibesi göz önünde bulundurularak, gayrimenkullerin piyasa değeri üzerinde etkili olabilecek tüm unsurlar değerlendirilmiştir.

## 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 Değeri İçin Emsaller:**
  - Değerleme; 26. Blok 1 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
  - **Emsal 1: REAL EXPERT GAYRİMENKUL– 0 (530) 275 04 46**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Terrace Tema Projesi'nde bulunan, toplamda 97 m² alanlı dükkân, 11.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, bodrum (12 m²), zemin (55 m²) ve 1. kat (30 m²) olmak üzere üç kattan oluşmaktadır. (İlan No: 1133656821).

  - **Emsal 2: SKY INVEST TÜRKİYE – 0 (212) 803 68 03**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Quality Residence Projesi'nde bulunan, toplamda 150 m² alanlı düz giriş dükkân, 12.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1199703946).

  - **Emsal 3: SKY INVEST TÜRKİYE – 0 (212) 488 66 55**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Atakent Dumankaya Miks Projesi'nde bulunan, toplamda 230 m² alanlı düz giriş dükkân, 15.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1205453848).

  - **Emsal 4: REAL EXPERT GAYRİMENKUL– 0 (212) 696 06 86**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Halkalı Center Projesi'nde bulunan, toplamda 100 m² alanlı düz giriş dükkân, 23.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1114493503).

  - **Emsal 5: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.– 0 (216) 503 71 71**

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Halkalı Umut Evleri Projesi'nde bulunan, toplamda 105 m² alanlı düz giriş dükkân, 5.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1203641611).

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

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

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

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

| EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Emsaller** | **E: 1** | **E: 2** | **E: 3** | **E: 4** | **E: 5** |
| **Fiyat (TL)** | **11.250.000,00** | **12.000.000,00** | **15.250.000,00** | **23.000.000,00** | **5.500.000,00** |
| **Alan (m²)** | **97,00** | **150,00** | **230,00** | **100,00** | **105,00** |
| **Pazarlık Payı %** | -15% | -15% | -15% | -15% | -15% |
| **İnşaat Düz. %** | -10% | -10% | -7% | -10% | -10% |
| **Alan Düz. %** | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Konum Düz. %** | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Kat** | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Açık alan** | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Emsal Değ. (TL/m²)** | 86.985,00 | 60.000,00 | 51.717,00 | 172.500,00 | 39.286,00 |
| **Ortalama (TL/m²)** | **82.000,00** | | | | |

**Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile**

- **26 Blok 1 nolu Dükkan nitelikli taşınmazın birim m2 pazar değeri; ~82.000,00 TL/m2,**
- **Dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama birim m² pazar değeri; ~29.976,08 TL/m²,**
- **22 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~142.494.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

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

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

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

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

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

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

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

- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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

--

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

--

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

--

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

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

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

- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

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

--

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

--

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

--

## 5.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.

- **Dükkan Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**

- Emsal değeri 14 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU KİRALIK | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Emsaller** | **E: 1** | **E: 2** | **E: 3** | **E: 4** | **E: 5** |
| **Fiyat (TL)** | **275.000,00** | **70.000,00** | **17.500,00** | **38.000,00** | **45.000,00** |
| **Alan (m²)** | **500,00** | **426,00** | **40,00** | **120,00** | **98,00** |
| **Pazarlık Payı %** | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| **İnşaat Düz. %** | 0% | 0% | 0% | 0% | 7% |
| **Alan Düz. %** | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Konum Düz. %** | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Emsal Değ. (TL/m²)** | 523,00 | 156,00 | 416,00 | 301,00 | 482,00 |
| **Ortalama (TL/m²)** | **375,00** | | | | |

- Yapılan inceleme neticesinde 32A Blok 4 nolu işyerinin **birim kira değeri ~375,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **350,00 TL/m² olarak, takdir edilmiştir.**

  - Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmazların toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 137,20 TL/m²** hesaplanmıştır.

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

| Nitelik | Taşınmaz Alanı (m²) | Birim Kira Değeri (TL/m²) Ort. | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL) |
|---|---|---|---|---|---|
| DÜKKAN | 4.753,59 | 137,20 | 652.205,00 | 7.826.460,00 | 148.703.000,00 |

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

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

--

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

--

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

--

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

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

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

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

--

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Kira Değeri Analizi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- **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 **142.494.000,00 TL olarak takdir edilmiştir**

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

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

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

Küçükçekmece Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmaza 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", "yönetim planı" ve eklentilere ilişkin uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parsele ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Tabloda numaraları belirtilen bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Üzerinde ipotek bulunan taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.

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

Taşınmazın devredilmesi konusunda ipotek dışında bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

--

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

--

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

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

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

  - Değerlemeye konu taşınmaz için Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış, kat mülkiyetinin tesis edilmiş olduğundan taşınmazların **Madde 22-1-b kapsamında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

  - Numaraları 3.b. maddesinde belirtilen bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır.

  - Tebliğin 30 uncu maddesinde GYO'ların "…kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir" hükmü bulunmaktadır.

  - Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler finansman ihtiyacına yönelik olarak konulmuştur. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların "binalar" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği, değerlendirilmektedir.**

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

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

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

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

  - Tebliğin; portföye alma konusunda; GYF'lere, GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda,

- **"Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar"** başlıklı **Madde 19 – 1 – c**'ye yaptığı atıf ile; **"söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30'unu aşamayacağı"** sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların %30 sınırının aşılmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;
  - **"Binalar" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
  - **Başka GYO portföyüne (ipotekli bağımsız bölümlerin; ipoteklerin kaldırılması koşuluyla) alınabileceği,**
  - **İpotekli gayrimenkul ve bunlara dayalı hakların toplam fon büyüklüğünün %30'unu aşmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

## 7. SONUÇ

### 7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerine; SPK kuralları ve UDS standartları çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazın, 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 yapılmış olup hesap detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| DEĞERLEME SONUÇLARI | | | |
|---|---|---|---|
| TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ | | | |
| **Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)** | **142.494.000,00 TL** | **4.025.254,00 USD** | **3.865.816,00 EUR** |
| (*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL | | | |

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

*** Ekleriyle birlikte 125 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.01.2024

**Saygılarımızla,**

## 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<br>Değ. Uzman Yardımcısı<br>(Lisans No: 410925) | Fatma KÜPELİ<br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405383) | Asım TUNCAY<br>Sorumlu Değ. Uzmanı<br>(Lisans No: 403359) | Serek Serhat AKAY<br>Sorumlu Değ. Uzmanı<br>(Lisans No: 405988) |

## PAZAR DEĞERİ/PAZAR KİRASI TABLOSU

| Sıra No | Blok No | Kat No | B.B. No. | Nitelik | Brüt Alan (m²) | Birim Değer (TL/m²) | Taşınmaz Değeri-I (TL) | Birim Kira (TL/Ay/m²) | Aylık Kira (TL) | Yıllık Kira (TL) | Taşınmaz Değeri-II (TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 32A | 3.BODRUM | 1 | DÜKKAN | 507,82 | 21.000,00 | 10.664.220,00 | 100,00 | 50.782,00 | 609.384,00 | 11.578.296,00 |
| 2 | 32A | 1.BODRUM+ZEMİN | 2 | DÜKKAN | 278,01 | 43.500,00 | 12.093.435,00 | 200,00 | 55.602,00 | 667.224,00 | 12.677.256,00 |
| 3 | 32A | ZEMİN | 3 | DÜKKAN | 41,62 | 87.000,00 | 3.620.940,00 | 390,00 | 16.231,80 | 194.781,60 | 3.700.850,40 |
| 4 | 32A | ZEMİN | 4 | DÜKKAN | 56,56 | 86.500,00 | 4.892.440,00 | 380,00 | 21.492,80 | 257.913,60 | 4.900.358,40 |
| 5 | 32B | 2.BODRUM+1.BODRUM | 1 | DÜKKAN | 677,01 | 16.000,00 | 10.832.160,00 | 75,00 | 50.775,75 | 609.309,00 | 11.576.871,00 |
| 6 | 32B | 2.BODRUM | 2 | DÜKKAN | 221,39 | 17.500,00 | 3.874.325,00 | 80,00 | 17.711,20 | 212.534,40 | 4.038.153,60 |
| 7 | 32B | 1.BODRUM | 3 | DÜKKAN | 29,93 | 18.500,00 | 553.705,00 | 85,00 | 2.544,05 | 30.528,60 | 580.043,40 |
| 8 | 32B | 1.BODRUM | 4 | DÜKKAN | 227,47 | 17.250,00 | 3.923.857,50 | 80,00 | 18.197,60 | 218.371,20 | 4.149.052,80 |
| 9 | 32B | 1.BODRUM | 5 | DÜKKAN | 87,42 | 20.000,00 | 1.748.400,00 | 90,00 | 7.867,80 | 94.413,60 | 1.793.858,40 |
| 10 | 32C | 2.BODRUM+1.BODRUM | 1 | DÜKKAN | 457,38 | 16.000,00 | 7.318.080,00 | 75,00 | 34.303,50 | 411.642,00 | 7.821.198,00 |
| 11 | 32C | 1.BODRUM | 2 | DÜKKAN | 45,68 | 21.000,00 | 959.280,00 | 100,00 | 4.568,00 | 54.816,00 | 1.041.504,00 |
| 12 | 32C | 1.BODRUM | 3 | DÜKKAN | 141,69 | 17.000,00 | 2.408.730,00 | 75,00 | 10.626,75 | 127.521,00 | 2.422.899,00 |
| 13 | 32C | 1.BODRUM | 4 | DÜKKAN | 67,81 | 20.250,00 | 1.373.152,50 | 90,00 | 6.102,90 | 73.234,80 | 1.391.461,20 |
| 14 | 32C | 1.BODRUM | 5 | DÜKKAN | 81,01 | 19.000,00 | 1.539.190,00 | 90,00 | 7.290,90 | 87.490,80 | 1.662.325,20 |
| 15 | 32D | 2.BODRUM+1.BODRUM | 1 | DÜKKAN | 684,94 | 15.950,00 | 10.924.793,00 | 75,00 | 51.370,50 | 616.446,00 | 11.712.474,00 |
| 16 | 7(KIZ KULESİ) | ZEMİN | 1 | DÜKKAN | 466,92 | 32.500,00 | 15.174.900,00 | 150,00 | 70.038,00 | 840.456,00 | 15.968.664,00 |
| 17 | 14(KUZKUNCUK) | ZEMİN | 1 | DÜKKAN | 146,30 | 79.000,00 | 11.557.700,00 | 350,00 | 51.205,00 | 614.460,00 | 11.674.740,00 |
| 18 | 9(SALACAK) | ZEMİN | 1 | DÜKKAN | 193,85 | 60.250,00 | 11.679.462,50 | 270,00 | 52.339,50 | 628.074,00 | 11.933.406,00 |
| 19 | 26(SAHİL KULE 1) | 1.BODRUM | 1 | DÜKKAN | 47,42 | 82.000,00 | 3.888.440,00 | 370,00 | 17.545,40 | 210.544,80 | 4.000.351,20 |
| 20 | 26(SAHİL KULE 1) | 1.BODRUM | 3 | DÜKKAN | 96,68 | 81.000,00 | 7.831.080,00 | 360,00 | 34.804,80 | 417.657,60 | 7.935.494,40 |
| 21 | 28(SAHİL KULE 1) | 1.BODRUM | 3 | DÜKKAN | 98,34 | 79.500,00 | 7.818.030,00 | 360,00 | 35.402,40 | 424.828,80 | 8.071.747,20 |
| 22 | 28(SAHİL KULE 1) | 1.BODRUM | 1 | DÜKKAN | 98,34 | 79.500,00 | 7.818.030,00 | 360,00 | 35.402,40 | 424.828,80 | 8.071.747,20 |
| **22 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM** | | | | | **Brüt Alan (m²)** | **Ort. Bir. Değ. (TL/m²)** | **Taşınmaz Değeri-I (TL)** | **Ort. Bir. Kira (TL/Ay/m²)** | **Top. Aylık Kira (TL)** | **Top. Yıllık Kira (TL)** | **Taşınmaz Değeri-II (TL)** |
| | | | | | 4.753,59 | 29.976,08 | **142.494.000,00** | 137,20 | 652.205,00 | 7.826.460,00 | 148.703.000,00 |