

İSTANBUL İLİ

KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

HALKALI MAHALLESİ

ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM
801	21	22 Adet Bağımsız Bölüm

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2026
RAPOR NO: 2025-068

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.....	13
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	13
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	14
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	14
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	14
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	15
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	15
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler.....	21
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	22
4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	25
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.....	25
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.....	25
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	26
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	28
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	29
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	33
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	33
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	34
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	34
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	34
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmetedir.)	34
7. SONUÇ	36
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.b. Nihai Değer Takdiri	36
8. RAPOR EKLERİ	37
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	37
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	37
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri.....	37



Gayrimenkul Değerleme
ve
Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi 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	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2026 / 2025-068
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Denetmen	Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No:403343)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUÇLARI

TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ

Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	199.488.000,00 TL	4.640.334,96 USD	3.954.172,44 EUR
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile değerlendirme 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 değerlendirme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.a. Rapor Tarihi**

08.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-068

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No: 403343) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 29.12.2025 tarihli no.lu gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	06.01.2025		--	
Rapor No	2024-SPK-032		--	
Değer	142.494.000,00 TL		--	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	--	--
	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	--	--

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mah. Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16 Bağcılar – Diyarbakır
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>
Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerlendirme” 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 değerlendirilmesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, Sinpaş Genel Müdürlük PK:34349 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 54 10 E-Mail: investorrelations@sinpasgyo.com.tr
Web : <https://sinpasgyo.com/>
GYO Dönüşüm Tarihi : 22.05.2007
Kayıtlı Sermaye Tavanı: 20.000.000.000 TL
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye: 4.000.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 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 değerlendirme 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgilili 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 kullanılamaz.

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. ve Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi** 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.

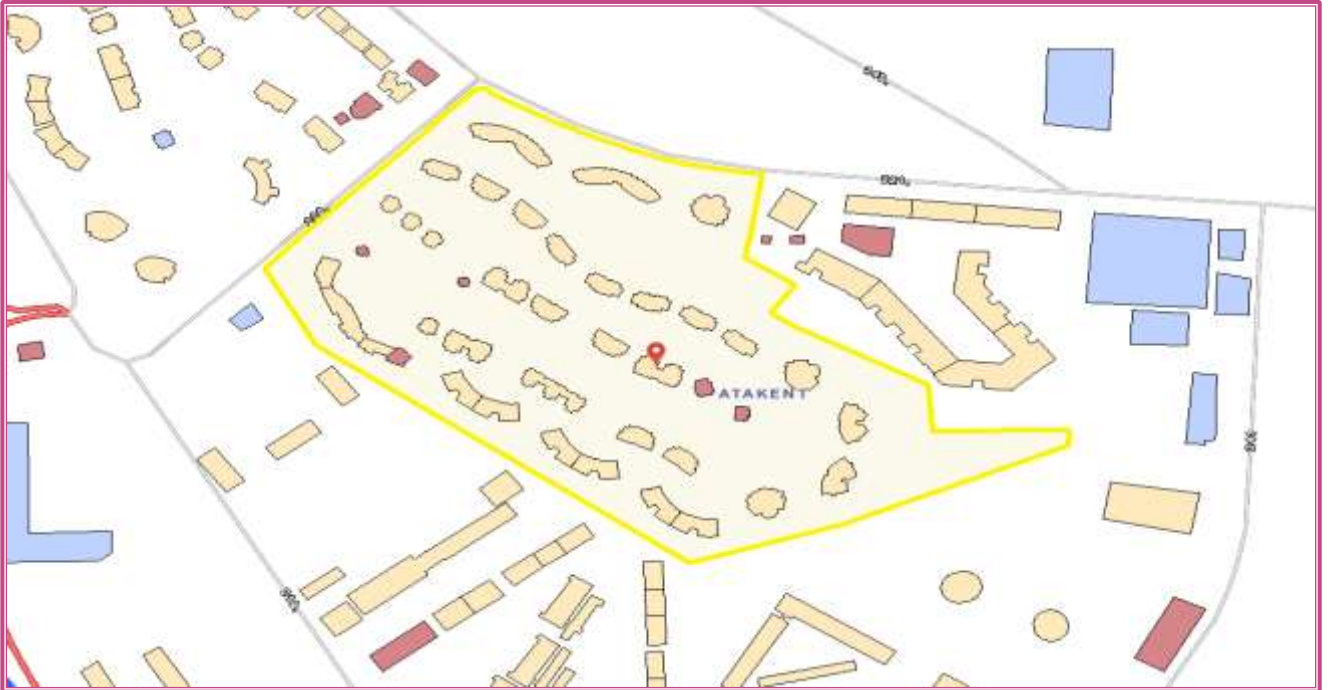
Taşınmaza Ulaşım:

• 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

15.12.2025 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 Yüzölçümü (m ²)	124.201,00 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	27 Blok Tamam Diğerleri Natamam 35 Blok Betonarme Apartman ve Arsası

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

15.12.2025 tarihinde alınan Tapu Kayıt Örneğinde taşınmaza ilişkin takyidatlar bulunmadığından söz konusu bilgiler arşivimizde bulunan kayıtlardan derlenmiştir.

TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ

Beyanlar Hanesinde:

- Taşınmazların mülkiyeti **kat mülkiyetine geçirilmiştir.**
(18.03.2014 tarih, 8798 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
- Taşınmazlar **kat mülkiyetine çevrilmiştir.**
(15.11.2013 tarih, 33772 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
- **Yönetim Planı** bulunmaktadır.
(17.10.2012 tarihli, 19.10.2012 tarih ve 24413 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Eklenti Bilgileri:

- **D1 Nolu Depo** (Tip: Depo)
(19.10.2012 tarih, 24413 yevmiye)
(Çırağan Rezidans – B nolu taşınmazlar üzerinde)
- **D2 Nolu Depo** (Tip: Depo)
(19.10.2012 tarih, 24413 yevmiye)
(Çırağan Rezidans – B nolu taşınmazlar üzerinde)

Şerhler Hanesinde:

- **Finansal Kiralama Şerhi:**
ARI Finansal Kiralama A.Ş. lehine,
31.12.2024 tarih ve 61415 sayılı sözleşmeye istinaden finansal kiralama şerhi bulunmaktadır.
(15.04.2025 tarih, 22965 ve 22954 yevmiye)
(Kuzguncuk Binası, Çırağan Rezidans A, B, C, D Bloklar, Kız Kulesi, Sahil Kule 1, Salacak Binası nolu taşınmazlar üzerinde)
- **1 TL Bedelli Uzun Süreli Kira Şerhi:**
Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine,
99 yıllığına 1 TL bedelle kira sözleşmesi bulunmaktadır.
(23.12.2011 tarih, 29963 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- **Diğer İrtifak Hakkı:**
İSKİ tarafından onaylı ekli proje ve krokide belirtilen kısımda,
bu parsel **aleyhine**, 801 ada 22 parsel **lehine** atık su, yağmur suyu ve içme suyu geçit hakkı bulunmaktadır.
(10.05.2013 tarih, 14552 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek)

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine;
1. derece 30.000.000,00 TL bedelli ipotek bulunmaktadır.
(26.08.2019 tarih, 28402 yevmiye)
(Kuzguncuk Binası, Çırağan Rezidans A, B, C, D Bloklar, Kız Kulesi, Sahil Kule 1, Salacak Binası nolu taşınmazlar üzerinde)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine;
2. derece 120.000.000,00 TL bedelli ipotek bulunmaktadır.
(02.02.2024 tarih, 6899 yevmiye)
(Aynı taşınmazlar üzerinde)
- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine;
3. derece 1.108.500.000,00 TL bedelli ipotek bulunmaktadır.
(30.04.2025 tarih, 26290 yevmiye)
(Kuzguncuk Binası, Çırağan Rezidans A, B, C, D Bloklar, Kız Kulesi, Sahil Kule 1, Salacak Binası nolu taşınmazlar üzerinde)
- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine;
1. derece 23.000.000,00 TL bedelli ipotek bulunmaktadır.
(30.04.2025 tarih, 26307 yevmiye)
(Sadece Çırağan Rezidans A Blok nolu taşınmazlar üzerinde)

MÜLKİYET BİLGİLERİ

SİNPAŞ MÜLKİYETİNDE OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜM (1 ADET)

- **Bağımsız Bölüm:** Sahil Kule 1 Blok – 1. Bodrum Kat – 27 No’lu Dükkan
- **Malik:** SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
- **Hisse:** 1/1
- **Edinme Sebebi:** Kat Mülkiyeti Tesisi
- **Tarih / Yevmiye:** 19.10.2012 / 24413

ARI FİNANSAL MÜLKİYETİNDE OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER (21 ADET)

Aşağıda numaraları belirtilen **21 adet diğer bağımsız bölümler**, Sahil Kule 1 Blok bünyesinde yer almakta olup mülkiyet bilgileri aynıdır:

- **Malik:** ARI Finansal Kiralama Anonim Şirketi
- **Hisse:** 1/1
- **Edinme Sebebi:** 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi
- **Tarih / Yevmiye:** 15.04.2025/ 22965

- Tapu kayıtlarına konulan;

Tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde; taşınmazların mülkiyetinin kat mülkiyetine geçirildiği, siteye ait yönetim planının tapu siciline tescil edildiği ve bazı bağımsız bölümlere ilişkin eklenti (depo) bilgilerinin bulunduğu görülmüştür. Söz konusu beyanlar ve eklenti kayıtları, taşınmazların hukuki statüsünü ve kullanım bütünlüğünü açıklayıcı nitelikte olup uyarma/belirtme mahiyetindedir.

Taşınmazlar üzerinde ayrıca; Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. (BEDAŞ) lehine tesis edilmiş, 99 yıl süreli ve sembolik bedelli kira şerhi ile ARI Finansal Kiralama A.Ş. lehine, finansal kiralama sözleşmesine istinaden tapu siciline işlenmiş finansal kiralama şerhinin bulunduğu tespit edilmiştir. Bahse konu kira ve finansal kiralama şerhleri; elektrik dağıtım altyapısı ile finansman süreçlerine ilişkin hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan, uygulamada yaygın olarak karşılaşılan rutin işlemler kapsamında değerlendirilmiştir.

Hak ve mükellefiyetler hanesinde yer alan; İSKİ tarafından onaylı proje ve kroki kapsamında tesis edilmiş atık su, yağmur suyu ve içme suyu geçit hakkı ise altyapı hizmetlerinin sürekliliğinin sağlanmasına yönelik olup,

taşınmazların kullanımını ve değerini doğrudan ve önemli ölçüde olumsuz etkileyecek nitelikte bir kısıtlama olarak değerlendirilmemektedir.

Rehinler hanesinde; Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tesis edilmiş, farklı derecelerde ve tutarlarda ipoteklerin bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu ipoteklerin, taşınmazlara ilişkin finansman temini amacıyla tesis edilmiş olduğu, taşınmazların hukuki varlığını ortadan kaldıran veya değerinin tespitine engel teşkil eden nitelikte olmadığı değerlendirilmiştir. Ancak, bu ipoteklerin taşınmazların üçüncü kişilere devri sırasında dikkate alınması gereken sınırlamalar oluşturduğu izahtan varestedir.

Sonuç olarak; tapu kayıtlarında yer alan beyanlar, şerhler, irtifak hakları ve ipoteklerin; taşınmazların değerinin tespitine engel teşkil etmediği, ancak mevcut ipotek ve finansal kiralama şerhlerinin, taşınmazların devri aşamasında ilgili mevzuat ve sözleşme hükümleri çerçevesinde işlem yapılmasını gerektirdiği, bununla birlikte gayrimenkullerin pazarlanabilirliğini tamamen ortadan kaldıran nitelikte sınırlamalar oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

- 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, değerlendirme 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 ayırık, ikiz-ayırık 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 değerlendirilmeyen 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 Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

ANA TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ	
YAPI RUHSAT TARİH / NO	<u>Çırağan Residence 32A Blok:</u> 05.10.2012 tarih ve 686 sayılı yapı ruhsatı <u>Çırağan Residence 32B Blok:</u> 05.10.2012 tarih ve 687 sayılı yapı ruhsatı <u>Çırağan Residence 32C Blok:</u> 05.10.2012 tarih ve 688 sayılı yapı ruhsatı <u>Çırağan Residence 32D Blok:</u> 05.10.2012 tarih ve 689 sayılı yapı ruhsatı <u>Kız Kulesi 7. Blok:</u> 29.03.2012 tarih ve 168 sayılı yapı ruhsatı <u>Kuzguncuk 14. Blok:</u> 29.03.2012 tarih ve 193 sayılı yapı ruhsatı <u>Salacak 9. Blok:</u> 29.03.2012 tarih ve 173 sayılı yapı ruhsatı <u>Sahil Kule 1, 26. Blok:</u> 21.06.2012 tarih ve 423 sayılı yapı ruhsatı <u>Sahil Kule 1, 28. Blok:</u> 21.06.2012 tarih ve 424 sayılı yapı ruhsatı
YAPI KUL. İZİN BELGESİ TARİH/NO	<u>Çırağan Residence 32A Blok:</u> 22.12.2014 tarih ve 729 sayılı yapı kullanma izin belgesi <u>Çırağan Residence 32B Blok:</u> 22.12.2014 tarih ve 730 sayılı yapı kullanma izin belgesi <u>Çırağan Residence 32C Blok:</u> 22.12.2014 tarih ve 728 sayılı yapı kullanma izin belgesi <u>Çırağan Residence 32D Blok:</u> 22.12.2014 tarih ve 731 sayılı yapı kullanma izin belgesi <u>Kız Kulesi 7. Blok:</u> 25.02.2014 tarih ve 157 sayılı yapı kullanma izin belgesi <u>Kuzguncuk 14. Blok:</u> 24.02.2014 tarih ve 152 sayılı yapı kullanma izin belgesi <u>Salacak 9. Blok:</u> 16.07.2014 tarih ve 434 sayılı yapı kullanma izin belgesi <u>Sahil Kule 1, 26. Blok:</u> 04.02.2014 tarih ve 90 sayılı yapı kullanma izin belgesi <u>Sahil Kule 1, 28. Blok:</u> 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 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km² alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 31 Aralık 2023 tarihli adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre bölgede bulunan 11 ilin toplam 26.412.501'dir¹.

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 \(worldpopulationreview.com\)](https://www.worldpopulationreview.com)

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
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	15,389,910	0.78%
17	Kolkata	India	15,332,793	15,133,868	1.31%
18	Mandal	Philippines	14,887,089	14,406,059	3.31%
19	Guangzhou	China	14,284,353	13,964,637	2.29%
20	Tianjin	China	14,238,643	14,011,828	1.62%

Sayfa 16 | 37

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.

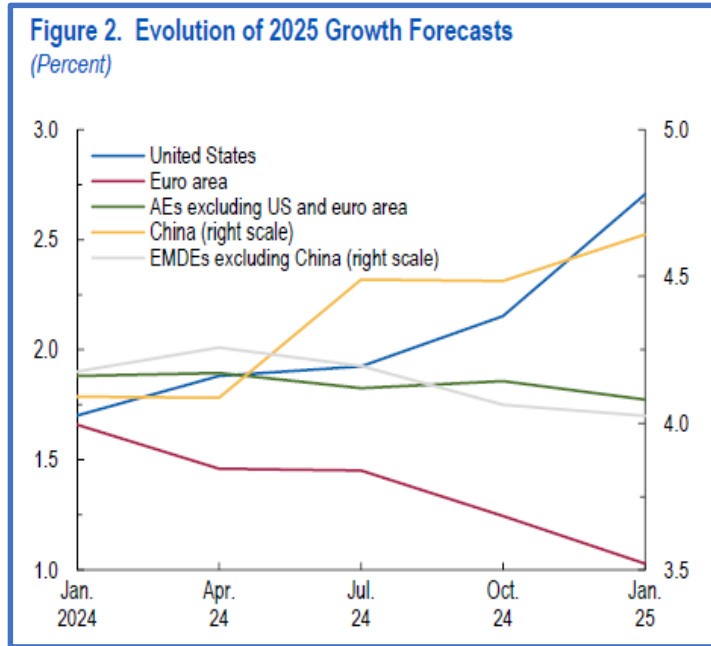
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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 sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

- Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025’te “Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz” başlığıyla yayımladığı “World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme” raporunda⁶;

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



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

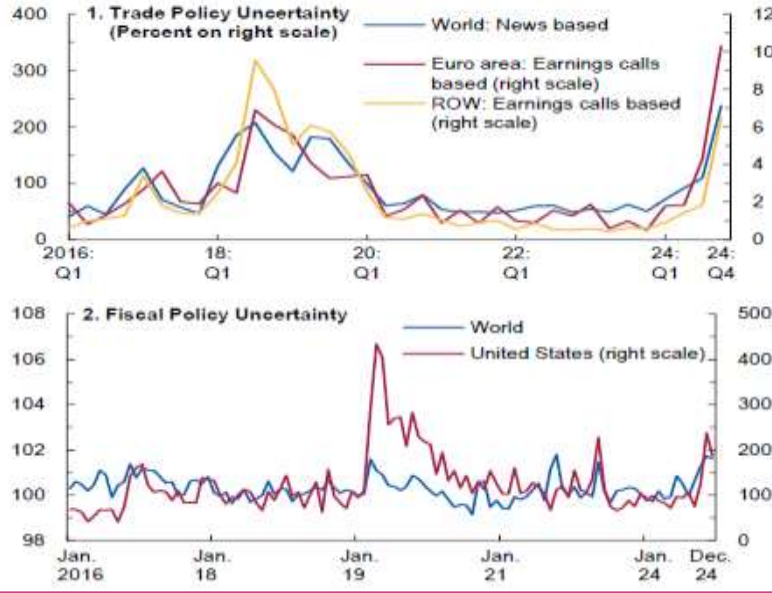
- Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

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

⁶ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator

Figure 1. Policy Uncertainty
(Index, unless noted otherwise)



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

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

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

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

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

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

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

• IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

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

⁷ Global Economic Prospects, January 2025:

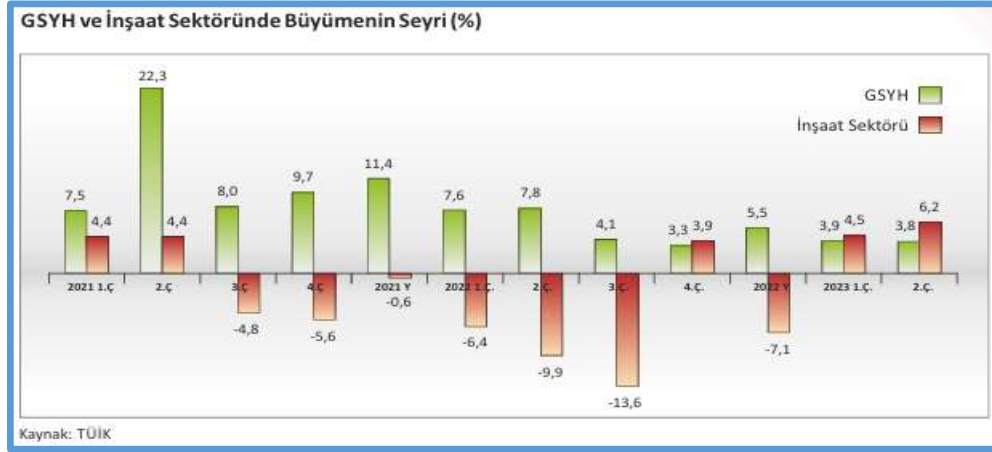
<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

⁸ Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

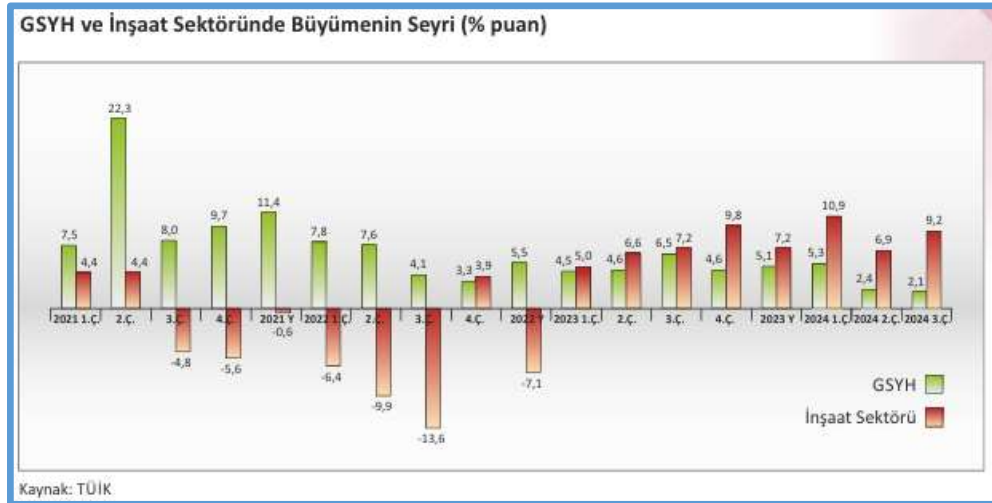
4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekteen itibaren 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 Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”⁹ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.



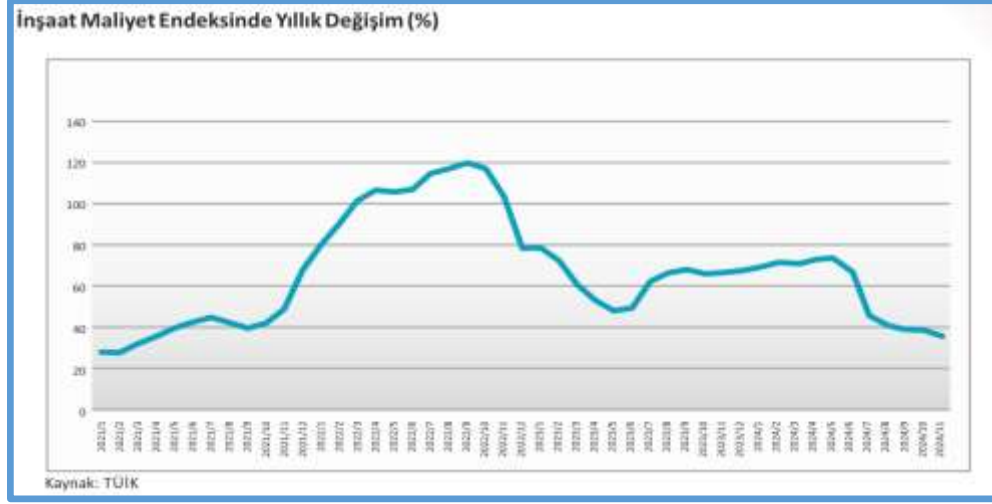
TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “2025’te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹⁰ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9’a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



⁹ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

¹⁰ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

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

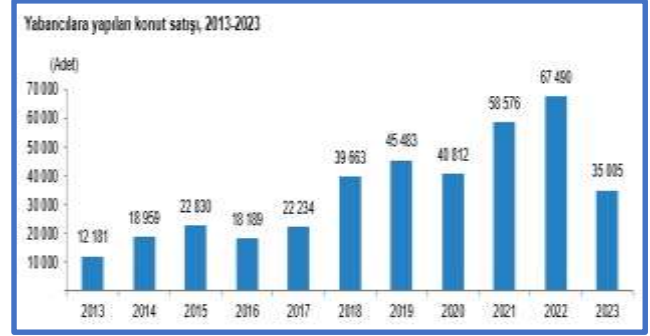
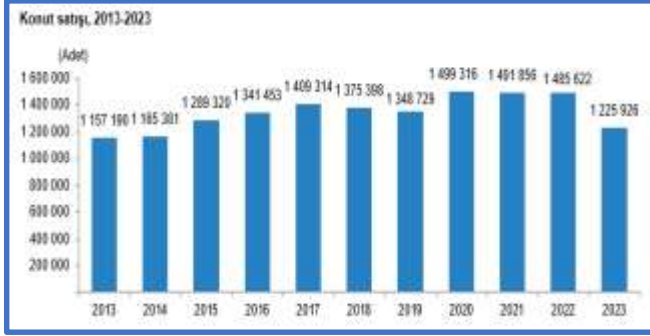


Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹¹ grafikte de görüleceği üzere; 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.



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

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



2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

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

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

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

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

- Ana ulaşım arterlerine ve toplu taşıma duraklarına yakınlık
- Kira getirisi potansiyeli
- Geniş ticari alanlar
- Modern ve estetik mimari tasarım
- Sosyal etkinlikler ve topluluk faaliyetlerine uygun alanlar

▪ **Olumsuz Faktörler:**

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, güvenli 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, değerlendirme 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 (m ²)
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 Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan keşif ve mevcut belgelerin incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumunun mimari 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 Gerekçiler 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 ruhsatı 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 siva, 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 değerlendirme 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 itibarıyla, 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 değerlendirme 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; 14. Blok 1 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ Emsal 1: ATAKENT N-AKTİF YATIRIM & DANIŞMANLIK- 0 (530) 275 04 46

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, İstanbul Sarayları Projesi'nde bulunan, toplamda 150 m² alanlı düz giriş dükkân, 19.950.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1274114342).

○ Emsal 2: REDZONEM GAYRİMENKUL- 0 (505) 504 26 25

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Bosphorus City Projesi'nde bulunan, toplamda 250 m² alanlı düz giriş dükkân, 40.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1232793705).

○ Emsal 3: REDZONEM GAYRİMENKUL- 0 (505) 504 26 25

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, İstanbul Sarayları Projesi'nde bulunan, toplamda 250 m² alanlı düz giriş dükkân, 30.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1240191643).

○ Emsal 4: BAHÇEKENT AVRUPARK TURİYAP- 0 (212) 830 22 30

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Dumankaya Misk Projesi'nde bulunan, toplamda 180 m² alanlı düz giriş dükkân, 14.900.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1237908693).

○ Emsal 5: PINAR EMLAK & İNŞAAT - 0 (532) 399 99 56

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Halkalı Center 2. Etap Projesi'nde bulunan, toplamda 100 m² alanlı düz giriş dükkân, 17.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlan No: 1274543932).

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU- SATILIK DÜKKAN

Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	19.950.000,00	40.000.000,00	30.000.000,00	14.900.000,00	17.000.000,00
Alan (m ²)	150,00	250,00	250,00	180,00	100,00
Pazarlık Payı %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	-10%	0%	15%	-8%
Konum Düzeltmesi %	0%	-8%	5%	25%	-15%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	113.050,00	107.200,00	108.000,00	103.472,00	105.400,00
Ortalama	110.600,00				

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

Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
1	32A	3.BODRUM	1	DÜKKAN	507,82	29.400,00	14.930.000,00
2	32A	1.BODRUM+ZEMİN	2	DÜKKAN	278,01	60.900,00	16.931.000,00
3	32A	ZEMİN	3	DÜKKAN	41,62	121.800,00	5.070.000,00
4	32A	ZEMİN	4	DÜKKAN	56,56	121.100,00	6.850.000,00
5	32B	2.BODRUM+1.BODRUM	1	DÜKKAN	677,01	22.400,00	15.165.000,00
6	32B	2.BODRUM	2	DÜKKAN	221,39	24.500,00	5.425.000,00
7	32B	1.BODRUM	3	DÜKKAN	29,93	25.900,00	777.000,00
8	32B	1.BODRUM	4	DÜKKAN	227,47	24.150,00	5.495.000,00
9	32B	1.BODRUM	5	DÜKKAN	87,42	28.000,00	2.445.000,00
10	32C	2.BODRUM+1.BODRUM	1	DÜKKAN	457,38	22.400,00	10.245.000,00
11	32C	1.BODRUM	2	DÜKKAN	45,68	29.400,00	1.340.000,00
12	32C	1.BODRUM	3	DÜKKAN	141,69	23.800,00	3.370.000,00
13	32C	1.BODRUM	4	DÜKKAN	67,81	28.350,00	1.920.000,00
14	32C	1.BODRUM	5	DÜKKAN	81,01	26.600,00	2.155.000,00
15	32D	2.BODRUM+1.BODRUM	1	DÜKKAN	684,94	22.330,00	15.295.000,00
16	7(KIZ KULESİ)	ZEMİN	1	DÜKKAN	466,92	45.500,00	21.245.000,00
17	14(KUZKUNCUK)	ZEMİN	1	DÜKKAN	146,3	110.600,00	16.180.000,00
18	9(SALACAK)	ZEMİN	1	DÜKKAN	193,85	84.350,00	16.350.000,00
19	26(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	1	DÜKKAN	47,42	114.800,00	5.445.000,00
20	26(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	3	DÜKKAN	96,68	113.400,00	10.965.000,00
21	28(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	3	DÜKKAN	98,34	111.300,00	10.945.000,00
22	28(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	1	DÜKKAN	98,34	111.300,00	10.945.000,00
22 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					Brüt Alan (m²)	Ort. Bir. Değ. (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
					4.753,59	59.194,55	199.488.000,00

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, 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.

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 cetveldan 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 bulunduğu 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;

- Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık Pazar kirası takdir edilmiş ,
- Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
- 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.

• **Dükkân Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**

• Emsal değeri 9. Blok 1 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

- **Emsal 1: DURMAZ İNŞAAT-GAYRİMENKUL- 0 (542) 291 88 31**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 119 m² alanlı dükkân, aylık 65.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1283025107).

○ **Emsal 2: REDZONEM GAYRİMENKUL– 0 (505) 504 26 25**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 250 m² alanlı dükkân, aylık 130.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1247873476).

○ **Emsal 3: ADRES GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK– 0 (212) 671 95 71**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 200 m² alanlı dükkân, aylık 110.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1281594491).

○ **Emsal 4: OFLAR İNŞAAT GAYRİMENKUL– 0 (542) 136 75 15**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, toplamda 130 m² alanlı dükkân, aylık 70.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (İlan No: 1278073857).

○ **Emsal 5: REDSTONE NÜANS GAYRİMENKUL– 0 (212) 830 68 20**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, 110 m² alanlı dükkân, 62.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum şerefiyesine sahiptir. (İlan No: 1252118333).

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU- KİRALIK DÜKKAN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	65.000,00	130.000,00	110.000,00	74.000,00	62.000,00
Alan (m ²)	119,00	250,00	200,00	130,00	110,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	-5%	0%	-5%	-9%	-8%
Diğer Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	492,00	494,00	495,00	490,00	490,00
Ortalama	445,00				

• Yapılan inceleme neticesinde 14. Blok 1 nolu işyerinin **birim kira değeri ~445,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler düşürülerek 380,00 TL/m² **olarak, takdir edilmiştir.**

○ Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmazların toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² Pazar kirası; 267,50 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 (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²) Ort.	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
DÜKKAN	4.753,59	267,50	912.604,00	10.951.250,00	208.073.000,00

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında Pazar değeri/Pazar kirası tablosu “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Birim Kira (TL/Ay/m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	32A	3.BODRUM	1	DÜKKAN	507,82	140	71.094,80	853.137,60	16.209.614,40
2	32A	1.BODRUM+ZEMİN	2	DÜKKAN	278,01	280	77.842,80	934.113,60	17.748.158,40
3	32A	ZEMİN	3	DÜKKAN	41,62	545	22.682,90	272.194,80	5.171.701,20
4	32A	ZEMİN	4	DÜKKAN	56,56	530	29.976,80	359.721,60	6.834.710,40
5	32B	2.BODRUM+1.BODRUM	1	DÜKKAN	677,01	105	71.086,05	853.032,60	16.207.619,40
6	32B	2.BODRUM	2	DÜKKAN	221,39	110	24.352,90	292.234,80	5.552.461,20
7	32B	1.BODRUM	3	DÜKKAN	29,93	120	3.591,60	43.099,20	818.884,80
8	32B	1.BODRUM	4	DÜKKAN	227,47	110	25.021,70	300.260,40	5.704.947,60
9	32B	1.BODRUM	5	DÜKKAN	87,42	125	10.927,50	131.130,00	2.491.470,00
10	32C	2.BODRUM+1.BODRUM	1	DÜKKAN	457,38	105	48.024,90	576.298,80	10.949.677,20
11	32C	1.BODRUM	2	DÜKKAN	45,68	140	6.395,20	76.742,40	1.458.105,60
12	32C	1.BODRUM	3	DÜKKAN	141,69	105	14.877,45	178.529,40	3.392.058,60
13	32C	1.BODRUM	4	DÜKKAN	67,81	125	8.476,25	101.715,00	1.932.585,00
14	32C	1.BODRUM	5	DÜKKAN	81,01	125	10.126,25	121.515,00	2.308.785,00
15	32D	2.BODRUM+1.BODRUM	1	DÜKKAN	684,94	105	71.918,70	863.024,40	16.397.463,60
16	7(KIZ KULESİ)	ZEMİN	1	DÜKKAN	466,92	210	98.053,20	1.176.638,40	22.356.129,60
17	14(KUZKUNCUK)	ZEMİN	1	DÜKKAN	146,3	490	71.687,00	860.244,00	16.344.636,00
18	9(SALACAK)	ZEMİN	1	DÜKKAN	193,85	380	73.663,00	883.956,00	16.795.164,00
19	26(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	1	DÜKKAN	47,42	520	24.658,40	295.900,80	5.622.115,20
20	26(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	3	DÜKKAN	96,68	505	48.823,40	585.880,80	11.131.735,20
21	28(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	3	DÜKKAN	98,34	505	49.661,70	595.940,40	11.322.867,60
22	28(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	1	DÜKKAN	98,34	505	49.661,70	595.940,40	11.322.867,60
22 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM					Brüt Alan (m²)	Ort. Bir. Kira (TL/Ay/m²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
					4.753,59	267,50	912.604,20	10.951.250,40	208.073.000,00



Gayrimenkul Değerleme
ve
Danışmanlık A.Ş.

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 “dükkân” 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 **199.488.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

NİHAİ PAZAR DEĞERİ									
S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirmiş Brüt Al. (m ²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	32A	3.BODRUM	1	507,82	14.930.000,00	100%	16.209.614,40	0%	14.930.000,00
2	32A	1.BODRUM+ZEMİN	2	278,01	16.931.000,00	100%	17.748.158,40	0%	16.931.000,00
3	32A	ZEMİN	3	41,62	5.070.000,00	100%	5.171.701,20	0%	5.070.000,00
4	32A	ZEMİN	4	56,56	6.850.000,00	100%	6.834.710,40	0%	6.850.000,00
5	32B	2.BODRUM+1.BODRUM	1	677,01	15.165.000,00	100%	16.207.619,40	0%	15.165.000,00
6	32B	2.BODRUM	2	221,39	5.425.000,00	100%	5.552.461,20	0%	5.425.000,00
7	32B	1.BODRUM	3	29,93	777.000,00	100%	818.884,80	0%	777.000,00
8	32B	1.BODRUM	4	227,47	5.495.000,00	100%	5.704.947,60	0%	5.495.000,00
9	32B	1.BODRUM	5	87,42	2.445.000,00	100%	2.491.470,00	0%	2.445.000,00
10	32C	2.BODRUM+1.BODRUM	1	457,38	10.245.000,00	100%	10.949.677,20	0%	10.245.000,00
11	32C	1.BODRUM	2	45,68	1.340.000,00	100%	1.458.105,60	0%	1.340.000,00
12	32C	1.BODRUM	3	141,69	3.370.000,00	100%	3.392.058,60	0%	3.370.000,00
13	32C	1.BODRUM	4	67,81	1.920.000,00	100%	1.932.585,00	0%	1.920.000,00
14	32C	1.BODRUM	5	81,01	2.155.000,00	100%	2.308.785,00	0%	2.155.000,00
15	32D	2.BODRUM+1.BODRUM	1	684,94	15.295.000,00	100%	16.397.463,60	0%	15.295.000,00
16	7(KIZ KULESİ)	ZEMİN	1	466,92	21.245.000,00	100%	22.356.129,60	0%	21.245.000,00
17	14(KUZKUNCUK)	ZEMİN	1	146,3	16.180.000,00	100%	16.344.636,00	0%	16.180.000,00
18	9(SALACAK)	ZEMİN	1	193,85	16.350.000,00	100%	16.795.164,00	0%	16.350.000,00
19	26(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	1	47,42	5.445.000,00	100%	5.622.115,20	0%	5.445.000,00
20	26(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	3	96,68	10.965.000,00	100%	11.131.735,20	0%	10.965.000,00
21	28(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	3	98,34	10.945.000,00	100%	11.322.867,60	0%	10.945.000,00
22	28(SAHİL KULE 1)	1.BODRUM	1	98,34	10.945.000,00	100%	11.322.867,60	0%	10.945.000,00
22 TAŞINMAZ TOPLAM				4.753,59	199.488.000,00	100%	208.073.000,00	0%	199.488.000,00

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

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

6.c. Yasal Gereklilerin 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 gereklilerin 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 ilgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

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; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunlu tutulmuştur. Bu kapsamda; o Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyetinin kat mülkiyetine geçirilmiş olduğu, tapu siciline kat mülkiyetine ilişkin beyanlar ile yönetim planının tescil edilmiş olduğu tespit edilmiştir. o Taşınmazlara ait eklenti (depo) bilgilerinin tapu kayıtlarında yer almasının, bağımsız bölümlerin kullanım bütünlüğünü açıklayıcı nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.

o Değerlemeye konu taşınmazların, Tebliğ’in 22 – 1 – b maddesi kapsamında “bina” niteliğiyle GYO portföyüne alınmasında mevzuat açısından bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

- “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı Madde 22 – 1 – c’de; GYO’ların portföylerine, gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmayan gayrimenkullerin dâhil edilebileceği hüküm altına alınmış olup, Tebliğ’in 30 uncu

maddesi hükümleri saklı tutulmuştur. Taşınmazlar üzerinde **Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tesis edilmiş ipoteklerin** bulunduğu tespit edilmiştir. Tebliğ'in 30 uncu maddesinde, GYO'ların kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföylerindeki varlıklar üzerinde ipotek tesis edilebileceği hüküm altına alınmıştır. **ARI Finansal Kiralama A.Ş. lehine tesis edilmiş finansal kiralama şerhi**, ilgili sözleşmeye dayalı olarak tapu siciline işlenmiş olup, taşınmazların kullanım ve tasarrufunu sınırlayıcı nitelikte bir şerh oluşturmaktadır.

o **Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine tesis edilmiş 99 yıl süreli kira şerhi ile İSKİ lehine tesis edilmiş altyapı irtifak hakkının**, kamu hizmetlerinin sürekliliğini sağlamak amacıyla tesis edilmiş, uygulamada yaygın olarak karşılaşılan teknik ve hukuki gerekliliklerden kaynaklandığı değerlendirilmiştir.

o Mevcut ipoteklerin, Tebliğ'in 30 uncu maddesi kapsamında finansman teminine yönelik olarak tesis edilmiş olması nedeniyle **GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmediği, finansal kiralama şerhinin**, taşınmazların tasarrufuna yönelik sınırlama doğurduğu dikkate alındığında, söz konusu taşınmazların **başka bir GYO portföyüne devrinin, ilgili finansal kiralama şerhinin kaldırılması veya sözleşme hükümlerine uygun işlem tesis edilmesi koşuluna bağlı olduğu** değerlendirilmiştir.

o Değerlemeye konu taşınmazların, III-48.1 sayılı Tebliğ'in 22 – 1 – b, 22 – 1 – c ve 30 uncu maddeleri kapsamında, mevcut takyidatlar dikkate alınmak suretiyle GYO portföyünde yer alabileceği kanaatine varılmıştır.

6.h.2. III-52.3 Sayılı “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.” Hükümü yer almaktadır. Bu kapsamda;

o 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 © bendi saklıdır.” Hükümü yer almaktadır.

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

o “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;

o “Binalar” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,

o **Başka GYO portföyüne (ipotekli bağımsız bölümlerin; ipoteklerin kaldırılması koşuluyla) alınabileceği,**

o **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 değerlendirme 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)	199.488.000,00 TL	4.640.334,96 USD	3.954.172,44 EUR
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

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

*** Ekleriyle birlikte 149 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08.01.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

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

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

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

- --

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

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

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Gökhan GÖRCÜ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403343)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)