



DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

F22D6B1B Pafta 1622 Parsel

Rumeli Konakları 3 Adet Dupleks Mesken

Sarıyer, İSTANBUL

26 Aralık 2012

Rapor No: 2012/SGYO/03



DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

- Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi: SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Değerleme Süresi: 30 İşgünü
- Sözleşme Tarihi ve No: 19.11.2012
- Değerlenen Mülkiyet Hakları: Tam mülkiyet
- Raporun Konusu: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, F22D6B1B pafta, 1622 parsel üzerinde yer alan Rumeli Konakları sitesi içerisinde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." tam mülkiyetindeki 3 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler:

- Adres: Zekeriyaköy Mahallesi, Kilyos Caddesi (Sarıyer Kilyos Yolu), Rumeli Konakları, 30, 89 ve 90 no.lu bağımsız bölümler, Sarıyer / İSTANBUL
- Sahibi: SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı: Oturum başlamış site içerisinde natamam olarak teslim edilecek halihazırda boş olan 3 adet dubleks mesken.
- Tapudaki İncelemesi: Gayrimenkul üzerinde takyidatlar bulunmaktadır. (Bkz. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları)
- İmar Durumu: Mevcut durumda imarsız alanda kalmaktadır. İlgili belediyesinden resmi evrak temin edilememiştir. (Bkz. İmar Durumu İncelemesi)

Gayrimenkul Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	BUGÜNKÜ PİYASA DEĞERİ (TL)	BUGÜNKÜ PİYASA DEĞERİ (USD)	BUGÜNKÜ PİYASA DEĞERİ (EURO)
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3.750.000 TL	\$ 2.116.134	€ 1.594.320
Maliyet Yaklaşımı	Kullanılmamıştır.		
Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	Kullanılmamıştır.		
Nihai Sonuç	3.750.000 TL	\$ 2.120.000	€ 1.600.000

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=1,7721-TL; 1,-Euro=2,3521-TL; (26.12.2012 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

- Sorumlu Değerleme Uzmanı: Cem DEMİRÖZ – Lisans No: 401095
- Değerleme Uzmanı: Muammer EMANET – Lisans No: 401074



İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	2
1 RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:.....	5
2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:.....	5
2.2 Müşteri Bilgileri:.....	5
3 DEĞER TESPİTİ.....	6
4 DEĞER TANIMI.....	6
5 DEĞERLEMESAYFA KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	7
5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:.....	7
5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:.....	7
6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:.....	8
6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:.....	9
6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:.....	10
6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:.....	11
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:.....	11
7 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	11
7.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parselin Fiziksel Özellikleri:.....	11
7.2 Ana Gayrimenkulün Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:.....	12
7.3 Gayrimenkullerin Fiziksel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:.....	12
8 DEĞERLEMESAYFA KONU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
8.1 İstanbul ili Hakkında Genel Bilgiler:.....	13
8.2 Sarıyer İlçesi Hakkında Genel Bilgiler:.....	14
8.3 İstanbul Konut Piyasası Araştırması:.....	15
8.4 Piyasa Araştırması.....	16
8.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:.....	17
9 DEĞERLEME.....	18
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:.....	18
9.2 Değerleme Yaklaşımları:.....	18
10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:.....	19
11 SONUÇ.....	20



1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	26.12.2012
Rapor No:	2012/SGYO/03
Raporun Türü ve Amacı:	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1622 parsel üzerinde bulunan Rumeli Konakları Sitesi içerisinde “SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” tam mülkiyetindeki 3 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporudur.
Raporu Hazırlayanlar :	Ahmet Karlı Şehir Plancısı
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Cem Demiröz Genel Müdür İşletme
Değerleme Tarihi:	23.11.2012
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:	Rapor, SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için düzenlenmiş olup, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Büyükdere Caddesi, No: 108/1, Oyal Binası, Kat: 9, Esentepe, Sarıyer, İstanbul
- **Telefon No:** 0212 214 60 00 - 214 60 60
- **Fax No :** 0212 356 26 46

2.2 Müşteri Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı :** SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1622 parsel üzerinde bulunan Rumeli Konakları Sitesi içerisinde “SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” tam mülkiyetindeki 3 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



3 DEĞER TESPİTİ

Bilgimiz ve görüşümüze göre:

- Bu rapordaki olgular gerçek ve doğrudur.
- Bu rapor kapsamında sunulmuş olan analiz, görüşler ve sonuçlar, tarafımıza belirtilmiş olan varsayım ve kısıtlamalar doğrultusunda ve kapsamında oluşturulmuş olup, şahsi, objektif profesyonel analiz, görüşlerimiz ve çıkarımlarımızı ifade etmektedir.
- Bu rapor kapsamında değerlendirme tespiti yapılmış gayrimenkul ile ilgili olarak mevcut veya potansiyel herhangi bir ilgimiz, çıkarımız veya ilişgimiz yoktur. İlgili taraflardan kişisel çıkarımız yoktur ve olmamıştır.
- Değerleme ücretimiz, müşteri tarafından önceden belirlenmiş olan bir değer bildirimini veya müşterinin amacına ve istemine yönelik bir değer tespitinin yapılmasına, tespit değerine, şartlı bir sonuç elde edilmesine veya müteakip olayların oluşumuna bağlı değildir.

4 DEĞER TANIMI

Pazar değeri tanımı: Pazar değeri, bir gayrimenkulün haklarının, uygun rekabet ortamında ve uygun bir süre zarfında piyasada sergilenmesini müteakip, en olası fiyata, belirli bir tarihte, nakit veya nakit yerini tutacak araçlar karşılığında; bilgi sahibi olan ve tedbirli davranan alıcı ve satıcının özgür iradesiyle, iki tarafta da kişisel kazanç amacı güdülerek ve hiç bir zorlamaya maruz kalmadan el değiştirdiği değerdir.

Yukarıdaki tanıma göre belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında satışın gerçekleşmesi ve mülkiyetin el değiştirmesi için aşağıdaki koşullar sağlanmış olmalıdır:

- Alıcı ve Satıcı kar/kazanç sağlamak amacıyla harekete geçmiştir.
- Alıcı ve Satıcı yeterince bilgiye vakıf olup, her iki taraf da tedbirli davranmıştır.
- Mülk serbest piyasada uygun bir süre boyunca sergilenmiştir.
- Ödeme nakit olarak, uluslararası geçerliliği olan bir para birimiyle yapılmıştır.



5 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, 1622 ve 1623 parseller üzerinde bulunan Rumeli Konakları Sitesi içerisinde bulunmaktadır. Taşınmazlar, “SİNPAŞ GYO A.Ş.” tam mülkiyetinde bulunan 3 adet "Dubleks Mesken" ünitesinden oluşmaktadır.

5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Sarıyer İlçe Merkezi ile Kilyos Köyü arasında bağlantıyı sağlayan Kilyos Caddesi üzerinden ilerlendiğinde Bahçeköy Kavşağı'nın karşısında Pelikan Park Evleri'nin kuzeyinde yer alan 1622 ve 1623 parseller üzerinde yer alan Rumeli Konakları Sitesi'nde yer almaktadır. Sitenin girişi Kilyos Caddesi'ne yaklaşık 150 metre mesafede bulunmaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede Çamlıtepe Konakları, Sinpaş Boğaziçi Malikaneleri ve Medyakent Sitesi bulunurken yakın çevresinde ise; Pelikan Park Evleri, Sarıyer Acarlar Sitesi ve Gürgensu Evleri bulunmaktadır.

Kilyos Ormanı'na ve 4. Levent'e yakınlığı ve konumu gayrimenkullerin en büyük avantajıdır. Sarıyer Tüneli ve Kilyos Caddesi bölgeye olan ulaşılabilirliği artırmaktadır. Çevrede yoğun yapılaşmanın bulunmaması ve sitenin orman ile çevrelenmiş olması taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

Kilyos Caddesi	:	150 m
Sarıyer Sahil Yolu	:	3 km
Sarıyer Tünel	:	2 km
Maslak	:	10 km



6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER**6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:**

T'T Blok 30 No.lu B.B.	
SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Sarıyer
MAHALLESİ	Zekeriyaköy
MEVKİİ	Kasapçayın Zekeriyaköy Yolu
PAFTA NO	F22D6B1B
ADA NO	-
PARSEL NO	1622
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Havuzu Olan 105 Adet Kargir Villa ve Bahçesi
ARSA ALANI	87.067,75 m ²
NİTELİĞİ	Dubleks Mesken
ARSA PAYI	874/87068
YEVMIYE NO	10461
CİLT NO	49
SAYFA NO	4838
TAPU TARİHİ	28.09.2007

Tİ-4 Blok 89 No.lu B.B.	
SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Sarıyer
MAHALLESİ	Zekeriyaköy
MEVKİİ	Kasapçayın Zekeriyaköy Yolu
PAFTA NO	F22D6B1B
ADA NO	-
PARSEL NO	1622
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Havuzu Olan 105 Adet Kargir Villa ve Bahçesi
ARSA ALANI	87.067,75 m ²
NİTELİĞİ	Mesken-Dubleks
ARSA PAYI	622/87068
YEVMIYE NO	10461
CİLT NO	50
SAYFA NO	4897
TAPU TARİHİ	28.09.2007



Tİ-4 Blok 90 No.lu B.B.	
SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)
İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Sarıyer
MAHALLESİ	Zekeriyaköy
MEVKİİ	Kasapçayırı Zekeriyaköy Yolu
PAFTA NO	F22D6B1B
ADA NO	-
PARSEL NO	1622
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Havuzu Olan 105 Adet Kargir Villa ve Bahçesi
ARSA ALANI	87.067,75 m ²
NİTELİĞİ	Mesken-Dubleks
ARSA PAYI	613/87068
YEVMIYE NO	10461
CİLT NO	50
SAYFA NO	4898
TAPU TARİHİ	28.09.2007

6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Prime Değerleme olarak, 10.12.2012 tarihinde İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan resmi TAKBİS belgesine göre, rapora konu gayrimenkuller üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

Rapora konu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Askeri Güvenlik Bölgesidir. 29.02.1988 tarih ve 694 yevmiye.
- Askeri Nedenle Yapılaşması Kısıtlı Alandır. 01.07.1996 tarih ve 1870 yevmiye.
- Radar Görüşü Açısından Yüksek Yapıların Oluşmaması Amacıyla 1. Tak. Hava Kuvvet Komutanlığı ile 15. Füze Üs Komutanlığı'nın Görüşlerinin Alınması Gerekmiştir. 11.09.2003 tarih ve 5319 yevmiye.
- Yönetim Planı Değişikliği: 20.02.2009. 09.03.2009 tarih ve 3575 yevmiye.
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 08.04.2009 tarih ve 5188 yevmiye.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

Rapora konu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- M: 572,33 m²'lik kısımda BEDAŞ (Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.) lehine irtifak hakkı, 16.09.2003 tarih ve 5396 yevmiye. (Başlama: 16.09.2003, Bitiş: 16.09.2003, Süre: -



6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre gayrimenkullerin konumlu olduğu 1622 parsel 1/25.000 ölçekli çevre düzeni nazım imar planı içerisinde kısmen 3. Derece Doğal Sit Alanı ve 1623 parselin ise tamamının 2. Derece Doğal Sit Alanı içerisinde kaldığı, alt ölçekli planların mevcut olmadığından dolayı plansız alan içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Taşınmazların yer aldığı sitenin konumlu olduğu 1622 ve 1623 parsellerin bulunduğu bölgede 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı görevli memur tarafından beyan edilmiştir.

Taşınmazlar için alınmış 28.03.2006 tarih ve 14 sayılı yapı ruhsatı, Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar geçiş dönemi yapılanma şartlarına göre düzenlenen 13.10.2005 tarih ve 156 sayılı imar durumu belgesine göre düzenlenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu 1622 ve 1623 parseller için Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 29.12.2008 tarih, 34.6.SAR.0.13.01-310-99/7909 sayılı yazısında "Koruma Kurulu'nun, 22.7.1999 tarih 11104 sayılı kararı ile onaylı 1/1.000 ölçekli "İstanbul, Sarıyer, Zekeriyaköy, 1521-1261-1262-1263 parsellerin Koruma Uygulama Mevzii İmar Planı" kısmen TAKS: 0,10, Emsal: 0,20, Hmaks: 6,50 m yapılanma şartlarında Mimari Avan Projeye göre Düzenlenecek Konut alanında kısmen de TAKS:0,10, Emsal:0,12, Hmaks: 6,50 m yapılanma şartlarında "Özel Orman" alanında kalmaktadır. Ancak parsellerde yukarıda bahsedilen Koruma Uygulama Mevzii İmar Planı'nın süresi Temmuz 2007 itibariyle sona ermiştir. Yeni 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan İmar uygulaması yapılamamaktadır." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu site içinde yer alan yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış, inşaatlar tamamlanmış ve oturma başlamıştır. Kat mülkiyetine geçmiş olan taşınmazlar yasal süreçlerini tamamlamış olup herhangi bir yasal sorun bulunmamaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge mevcut durumda plansız durumdadır.

Gayrimenkuller ile ilgili Sarıyer Belediyesi İmar Arşivi'nde ve Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari projeleri incelenmiştir. İncelenen belgelerin onay tarihleri ve numaraları aşağıdaki gibidir:

- Mimari Proje: 20.02.2006 tarih ve 4119 onay no. ile.
- Yapı Ruhsatı (Tip İkiz 4): 28.03.2006 tarih ve 14 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı: 22.05.2008 tarih ve 37 sayılı,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tip İkiz 4): 31.12.2008 tarih ve 145 sayılı,
- Yapı Ruhsatı (Tip Tek): 28.03.2006 tarih ve 14-2 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı: 22.05.2008 tarih ve 37/2 sayılı,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tip Tek): 31.12.2008 tarih ve 146 sayılı.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yapı denetimi Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.



6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:

Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

Konu gayrimenkuller Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ait takyidat bilgilerine göre gayrimenkullerin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. 1622 parselde bulunan "Askeri Yasak Bölge" şerhi nedeniyle bu parsel üzerinde oluşturulan bağımsız bölümlerin yabancılara satışının yapılmaması koşulu ile herhangi bir kısıtlayıcı durumu bulunmamaktadır. 18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" nun ilgili yönetmeliği olan 17.01.1983 tarih ve 83/5949 no.lu "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği" nin 9. maddesinin 2. bendinde "Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler bu bölgede taşınmaz mal edinemezler. Bu gibilerin bu bölgelerdeki taşınmaz malları mahalli Mülki Amirlerce tapu sicil muhafızları kanalı ile tespit edilerek yetkili komutanlıklara bildirilir." ve 27. maddesinde "Genelkurmay Başkanlığı'nın teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancılara taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Bakanlar Kurulunca karar verilebilir." denilmektedir.

Gayrimenkullerle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgesi 31.12.2008 tarihinde alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Sarıyer Belediyesi'nde yapılan imar dosyası incelemelerinde konu gayrimenkuller için herhangi bir olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemeleri itibariyle taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağını düşünmekteyiz.

6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların mülkiyetinde değişikliğin olmadığı görülmüştür. Gayrimenkuller, 1622 parsel üzerinde kat irtifakı tesisi işlemi ile 28.09.2007 tarihinde oluşturulmuştur.

7 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER

7.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parselin Fiziksel Özellikleri:

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLCÜMÜ (m ²)
F22D6B1B	-	1622	87.067,75



F22D6B1B pafta, 1622 ve 1623 no.lu parsel üzerindeki Rumeli Projesi inşasına 2006 yılı başında başlanmıştır. Parselin yüzölçümü 87.067,75 m²'dir. Parsel eğimli bir alan üzerinde konumlanmış olup, herhangi bir geometrik şekle sahip değildir. Bölgedeki altyapı tamamlanmıştır.

7.2 Ana Gayrimenkulün Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:

- Site içerisinde 105 adet dubleks mesken bulunmaktadır.
- Proje kapsamında kulüp evi, restoran-bar, mağaza, spor tesisi binası, basketbol-voleybol sahası, yürüyüş parkuru ve çocuk oyun alanı mevcuttur.
- Rumeli Konakları, Pelikan Park Evleri'nin kuzeyinde yer almakta olup, batısında Kilyos Caddesi, kuzey, kuzeybatı ve kuzeydoğusunda meşe ormanı ile sınırlıdır. Yakın çevresinde Acarlar, Medyakent, Sinpaş Boğaziçi Malikaneleri, Garanti Yonca Evleri, Sarıyer Vadi Evleri gibi siteler yer almaktadır.
- 1622 parsel 87.067,75 m² alana sahip olup üzerinde 3 farklı tipte toplam 105 adet konut ünitesi inşa edilmiştir.
- 1623 parsel 13.801,78 m² alana sahip olup parsel üzerinde toplam 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunlar kulüp evi, restoran-bar, mağaza ve spor tesisi binası olarak nitelendirilmiştir.
- Konut tipleri "Tip Tek", "Tip İkiz 4" ve "Tip İkiz 3" şeklinde olup proje konseptinde sırasıyla "Manolya", "Frezya ve "Lilyum" olarak isimlendirilmiştir.

7.3 Gayrimenkullerin Fiziksel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:

İNŞAAT TARZI	Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPI SINIFI	4-A
YAPININ YAŞI	~6
KULLANIM ALANI	T-T Blok 30 no.lu B.B.: Brüt 300 m ² Tİ-4 Blok 89 ve 90 no.lu B.B.: Brüt 325 m ²
KAT ADEDİ	4 (Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat + Çatı Katı)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Merkezi Sistem
DIŞ CEPHE	Mozaik sıva + dış cephe boyası
ÇATI ÖRTÜSÜ	Shingle Kaplama

Değerleme konusu gayrimenkuller, Rumeli Konakları Sitesi içerisinde 1622 no.lu parselde konumlu T-T blok 30 bağımsız bölüm no.lu dubleks mesken ve Tİ-4 blok 89 ve 90 bağımsız bölüm numaralı dubleks meskenlerdir.

Tapu kaydında T-T blok olarak isimlendirilen Manolya Tipi villalar bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum kat, banyo, çamaşırılık, hizmetli odası ve banyo



bölümlerinden oluşmakta olup, brüt: 42 m² alana sahiptir. Zemin kat, giriş holü, salon ve mutfak bölümlerinden oluşmakta olup brüt: 103 m² alana sahiptir. Villanın 1. normal katı, sofa, 3 adet oda, banyo ve sauna bölümlerinden oluşmakta olup brüt: 95 m² alana sahiptir. Çatı katı banyo, teras (17,4 m²) ve 1 adet oda bölümlerinden oluşmakta olup brüt: 60 m² alana sahiptir. Manolya tipi villalar yaklaşık olarak brüt: **300 m²** kullanım alanına sahiptir. Bahçe içinde yaklaşık 35 m² alana sahip havuz ve bahçeye çıkışta toplam 55 m² alana sahip 2 adet teras bulunmaktadır.

Tapu kaydında Tİ-4 blok olarak isimlendirilen Frezya Tipi villalar ikiz villa şeklinde olup bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum kat, hol, günlük oturma odası, mutfak, banyo, çamaşırılık, hizmetli odası ve banyo bölümlerinden oluşmakta olup, brüt: 92 m² alana sahiptir. Zemin kat, giriş holü, salon, yemek bölümü, wc ve mutfak bölümlerinden oluşmakta olup brüt: 83 m² alana sahiptir. Villanın 1. normal katı, hol, 3 adet oda, banyo, depo ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup brüt: 81 m² alana sahiptir. Çatı katı hol, oda, soyunma odası, ebeveyn banyosu, teras (6 m²), sauna ve fitness bölümlerinden oluşmakta olup brüt: 69 m² alana sahiptir. Frezya tipi villalar yaklaşık olarak brüt: **325 m²** kullanım alanına sahiptir. Bahçe içinde yaklaşık 35 m² alana sahip havuz ve bahçeye çıkışta toplam 40 m² alana sahip 2 adet teras bulunmaktadır.

Tapu kaydında Tİ-3 blok olarak isimlendirilen Lilyum Tipi villalar ikiz villa şeklinde olup bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Proje dahilinde 52 adet Lilyum tipi villa bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların hepsi natamam vaziyette olup iç mekanda zeminler şap beton, duvarlar ve tavanlar sıvalı ve astar boyalıdır. Bina dış cephesi mozaik sıva kaplama, çatısı shingle kaplama, ana giriş kapısı çelik kapıdır. Elektrik, su ve doğalgaz altyapı işlemleri tamamlanmış olup armatürler ve mutfak-banyo ince işçilikleri tamamlanmamıştır. İç kapılar ahşap, teras, balkon kapıları ile pencereler PVC doğramadır. Sauna ile bahçede bulunan havuz tamamlanmış durumdadır. Radyatörler takılmamış olup merdiven boşlukları zemin kaplamaları ile merdiven korkulukları tamamlanmamıştır. Taşınmazlar natamam şekilde satıldıkları için inşaat tamamlanma tablosu hazırlanmamıştır.

T-T Blok 30 no.lu bağımsız bölüm site içi ve orman manzaralı, Tİ-4 Blok 89 no.lu ve Tİ-4 Blok 90 no.lu bağımsız bölümler de site içi ve Pelikan Park Evleri manzaralıdır.

8 DEĞERLEMESİ KONUSUNDA GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

8.1 İstanbul ili Hakkında Genel Bilgiler:

Ülkenin finans merkezi olan İstanbul'un nüfusu 12 milyonun üzerinde olup, bu rakam artmaya devam etmektedir. İkinci en büyük şehir olan Ankara'dan en az dört kat fazla nüfusa sahip olan şehir, ülkenin kentleşme sürecinin de ana odağı olmuştur. Konut ihtiyacının en belirgin olduğu şehir olan İstanbul yeterli ve kaliteli konut temininde ciddi sorunlar yaşamaktadır. Sonuç olarak, kent dışında devlet ve özel yatırımcılar tarafından yeni toplu konutlar yapılmakta, şehrin Avrupa yakasında gelişme şehir merkezinin batısından bu kent dışı alanlara doğru kaymaktadır.



Günümüzde, İstanbul'un Avrupa yakasının kuzey bölgelerine kayan merkezi iş alanları (MİA) kurumsal faaliyetlerin çoğuna ev sahipliği yapmaya devam etmektedir. Asya yakası da zaman içinde gayrimenkul kullanımı olarak önemli değişiklikler yaşamıştır. Başlangıçta şehrin bu kısmı esasen birincil yerleşim alanı olarak kullanılmaktayken, şehir büyüdükçe MİA'lar Asya yakasında da gelişmeye başlamış ve sonuçta bu bölgelerin halihazırdaki yapısını değiştirmiştir. Günümüzde İstanbul, gelişen yeni bölgelerle birlikte şehrin Avrupa yakasında yer alan Zincirlikuyu-Levent aksının ana merkez olduğu, çok merkezli bir şehir olarak ifade edilebilir.

Ulaşım bağlantıları ve yolların gelişmesi, daha büyük metropolitan bölgelerin gelişiminde aracı konumundayken 1970'li yıllarda Boğaz kıyıları boyunca yapılan yollar şehirdeki yol çalışmalarının başlangıcı olmuştur. Bu da şehrin her iki yakasının da kuzeye doğru gelişmesine yardımcı olmuştur. Ancak şehri doğu-batı aksında ortadan kesen E-5 otoyolunun yapımı, şehrin her iki yakasını Boğaziçi Köprüsü vasıtasıyla birbirine bağlamış, aynı zamanda İstanbul'un Türkiye'nin diğer şehirleri ve Avrupa merkezleri ile bağlantısını sağlamıştır. E5 otoyolundan başka, şehrin her iki yakasında da önemli arterleri birbirine bağlayan TEM otoyolu da bulunmaktadır. Avrupa ve Asya yakalarını TEM otoyolu üzerinden birbirine bağlayan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü (FSM Köprüsü) Boğaziçi Köprüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Bu iki ana yolun ve köprü'nün yapımı şehrin büyümesini ve gelişimini önemli ölçüde etkilemiştir.

Şehir planlaması nüfusu fazla olan kentsel alanlarda, özellikle merkezi ve çekim alanı olmaya devam eden eski şehirlerde önemli bir sorundur, bu açıdan İstanbul istisna değildir. Yerel belediyeler, özellikle şehrin giderek eskiyen altyapısı, ruhsatsız ve çarpık yapılaşma ve hızlı göç nedeniyle şehrin doğru planlanması konusunda büyük zorluklar yaşamaktadırlar. Şehrin birçok bölgesinde yeterli boş arsanın olmamasından ve merkez bölgelerdeki sıkı belediye denetimleri dikkate alındığında, merkezden uzak bölgelerde henüz önemli ölçüde hissedilmeyen kaçak yerleşimler oluşmaya başlamıştır. Halihazırda İstanbul Büyükşehir Belediyesi şehrin yeni ana planını oluşturmuş olup ana planın en önemli girişimlerinden biri terk edilmiş ve kaçak yapılaşmayla işgal edilmiş alanların, devlete ait boş arsa parsellerinin üzerinde özel sektörün işbirliğiyle finanse edilebilir toplu konut projeleri geliştirilmesi yoluyla kentsel dönüşüm modelinin uygulanmasıdır.

8.2 Sarıyer İlçesi Hakkında Genel Bilgiler:

Sarıyer ilçesi yaklaşık olarak 41 derece kuzey enlemi ile 29 derece doğu boylamının kesiştiği noktada bulunmakta, mücavir ve yoğun yerleşik alan toplamı 14.600 hektar'dır.

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasının kuzeyinde yer alan Sarıyer, kuzeyde Karadeniz, batıda Eyüp, güneyde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile komşudur. İlçe Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşmaktadır.

Karadeniz'e ve İstanbul Boğazı'na kıyıları olan Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca uzanmaktadır. Sahil sınırı Aşiyan'dan başlayıp Karadeniz kıyılarına kadar uzanmaktadır. Sarıyer merkez olmasına rağmen Boğaz'da Rumelihisarı'ndan başlayan sınır boyunca dizilen Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Büyükdere önemli semtler arasındadır.



İlçenin Karadeniz'e bakan sahilleri dik yamaçlı ve ormanlık olmakla birlikte plaja elverişli kumsalları da bulunmaktadır. Karadeniz kıyısı, Kumköy'ün doğusunda oldukça girintili çıkıntılı, batısında ise düzdür. Koylar daha çok dere ağzlarındadır.

Karadeniz'den İstanbul Boğazı girişte, Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri karşılamaktadır. Boğaz açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Boğaz kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Sahildeki en önemli koylar Büyükdere, Tarabya ve İstinye; başlıca burun ise Yeniköy'dür.

Mücavir alanda, Karadeniz kıyısında Kilyos(Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Demirciköy ve Bahçeköy bulunmaktadır. Boğaz girişinde ise Rumelifeneri, öngörünümde ise Garipçe Köyü yer almaktadır.

Sarıyer, turizm açısından son derece uygun potansiyele sahip bir ilçedir. Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin yanı sıra deniz turizmi açısından da İstanbul'un en önemli ilçeleri arasındadır.

8.3 İstanbul Konut Piyasası Araştırması:

İstanbul 1950'lerden itibaren hızlanan nüfus artışıyla kentleşme sürecine girmiştir. O yıllarda her yıl artan kent nüfusu konut alanlarının oluşumunda büyük etki sağlamıştır. Artan nüfusla beraber kentteki konut ihtiyacı da artmaya başlamış ve planlı konut alanları üretmede yaşanan güçlükler nedeniyle kent planı dışı bir büyüme sürecine girmiştir.

1950'li yıllara kadar kentin gelişimi doğal fiziksel eşiklerle belirlenirken daha sonra E-5 Karayolu ve Boğaziçi Köprüsü gibi ulaşım ağırlıklı yatırımlar kentin bugünkü makroformuna gelmesinde büyük rol oynamıştır. E-5 Karayolu'nun yapımı ile sanayi alanları ve bu sanayi alanlarının çevresinde gelişen plansız konut alanlarının bu karayolu boyunca kentin doğu-batı istikametinde gelişim göstermesine neden olmuştur. Merkezden uzaklaşma trendi günümüze kadar birçok konut yatırımını kent dışı alanlarda tetiklemiştir. Ancak günümüzde, kent dışı alanlarda sosyal olanak eksikliği, iş ve ticaret merkezlerine uzaklık ve ulaşım sorunları nedeniyle, kent merkezinde yeni arsa arzının yaratılmasıyla birlikte kent merkezine dönüş yönünde eğilimler yaşanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleriyle beraber; kullanım dışı kalmış, fonksiyonunu yitirmiş ve çarpık kentleşmeye maruz kalmış alanlar bu bölgelerde yapılacak yeni konut projeleri için önemli bir potansiyel taşımaktadır.

Konut ihtiyacının en belirgin olduğu şehir olan İstanbul yeterli ve kaliteli konut temininde ciddi sorunlar yaşamaktadır. Sonuç olarak, kent dışında devlet ve özel yatırımcılar tarafından yeni toplu konutlar yapılmakta, şehrin Avrupa yakasında gelişme şehir merkezinin batısından bu kent dışı alanlara doğru kaymaktadır. Konut gelişiminin hız kazandığı doksanlı yıllardan bu yana bölgede yeni ve kaliteli konut projeleri artmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede villa tipi yapıların bulunduğu korunaklı siteler çok sayıda bulunmaktadır.



8.4 Piyasa Araştırması

Emsal Karşılaştırma Tablosu:

Emsal 1		
Toplam Kullanım Alanı: 325 m ²		
İstenen Satış Fiyatı: 1.000.000,-USD- 1.770.000,-TL (3.077,-USD-5.446,-TL/m ²)		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü: Rumeli Konakları Sitesi içerisinde 325 m ² alana sahip Frezya Tipi 5+2 "natamam dubleks villa" 1.000.000.-USD'den satılıktır. Fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 1
Konum	İyi	İyi
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi
İç mekan özellikleri	İyi	İyi
İmar durumu	Konut	Konut
İrtibat kişisi / telefonu	Mal Sahibi 0532 613 14 97	
Emsal 2		
Toplam kullanım alanı: 325 m ²		
İstenen Satış Fiyatı: 1.150.000,-USD- 2.040.000,-TL (3.538,-USD-6.262,-TL/m ²)		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü: Rumeli Konakları Sitesi içerisinde 369 m ² olarak pazarlanan fakat 325 m ² olduğu bilinen Frezya Tipi 5+2 "tamamlanmış dekorasyonlu dubleks villa" 1.150.000.-USD'den satılıktır.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 2
Konum	İyi	İyi
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi
İç mekan özellikleri	İyi	İyi
İmar durumu	Konut	Konut
İrtibat kişisi / telefonu	Kentsel Hizmetler 0212 342 20 97	
Emsal 3		
Toplam kullanım alanı: 325 m ²		
İstenen Satış Fiyatı: 985.000,-USD- 1.740.000,-TL (3.030,-USD-5.353,-TL/m ²)		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü: Rumeli Konakları Sitesi içerisinde 369 m ² olarak pazarlanan fakat 325 m ² olduğu bilinen Frezya Tipi 5+2 "natamam dubleks villa" 985.000,-USD'den satılıktır.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 3
Konum	İyi	İyi
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi
İç mekan özellikleri	İyi	İyi
İmar durumu	Konut	Konut
İrtibat kişisi / telefonu	Elit Gayr. 0212 202 72 12-0530 935 72 55	
Emsal 4		
Toplam kullanım alanı: 291 m ²		
İstenen Satış Fiyatı: 850.000,-USD- 1.505.000,-TL (2.920,-USD-5.172,-TL/m ²)		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü: Rumeli Konakları Sitesi içerisinde 291 m ² olarak pazarlanan Lilyum Tipi 5+1 "natamam dubleks villa" 850.000.-USD'den satılıktır.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 4
Konum	İyi	İyi
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi
İç mekan özellikleri	İyi	İyi
İmar durumu	Konut	Konut
İrtibat kişisi / telefonu	Kentsel Hizmetler 0212 342 20 97	



Emsal 5		
Toplam Kullanım Alanı: 325 m ²		
İstenen Satış Fiyatı: 875.000,-USD- 1.552.000,-TL (2.692,-USD-4.775,-TL/m ²)		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü: Rumeli Konakları Sitesi içerisinde 369 m ² olarak pazarlanan fakat 325 m ² olduğu bilinen Frezya Tipi 5+2 "natamam dubleks villa" 875.000.-USD'den satılıktır.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 5
Konum	İyi	İyi
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi
İç mekan özellikleri	İyi	İyi
İmar durumu	Konut	Konut
İrtibat kişisi / telefonu	Kentsel Hizmetler 0212 342 20 97	
Emsal 6		
Toplam Kullanım Alanı: 300 m ² - 325 m ²		
İstenen Satış Fiyatı: 1.300.000,-USD - 950.000,-USD (4.333,-USD/m ² -2.923,-USD/m ² -)		
Emsal hakkında değerlemeci görüşü: Rumeli Konakları Sitesi içerisinde bulunan 300 m ² kullanımlı tamamlanmış müstakil Manolya tipi villalar için istenen fiyatın 1.300.000.-USD civarında ve 325 m ² kullanımlı tamamlanmış ikiz Frezya Tipi natamam dubleks villalar için istenen fiyatın 950.000.-USD civarında olduğu beyan edilmiştir.		
Emsal Kıyaslama	Değerlenen Gayrimenkul	Emsal 6
Konum	İyi	İyi
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi
İç mekan özellikleri	İyi	İyi
İmar durumu	Konut	Konut
İrtibat kişisi / telefonu	Kentsel Hizmetler 0212 342 20 97	

8.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler:

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler: konumu, ulaşım kolaylığı, nitelikli site içerisinde yer alması, doğa manzarası ve sosyal imkanlarının yüksek olması, Maslak ve Sarıyer'e yakın olması, deprem açısından az riskli bölgede yer alması, üst gelir grubu tarafından tercih edilen bölgede olması ve tamamlanmış altyapıya sahip olması olarak sıralanabilir. Gayrimenkullerin değerine olumsuz etki eden faktör olarak ise imar durumunun belirsizliği, taşınmazların natamam vaziyette olması ve şehir merkezine olan uzaklığı gösterilebilir.



9 DEĞERLEME

9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:

Bu değerlemedeki söz konusu gayrimenkulün piyasa değeri onun en iyi ve en doğru kullanımının bir fonksiyonudur. En iyi ve en doğru kullanım bir arsanın kullanılabileceği en muhtemel, mümkün, izin verilmiş kullanımı olarak tanımlanabilir. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter: yasal izin, fiziksel mümkünlük, finansal fizibilite ve maksimum verimlilik.

Gayrimenkullerin yasal iznine uygun olarak konut amaçlı olarak kullanılmasının en iyi ve en doğru kullanım olduğu görüşündeyiz.

9.2 Değerleme Yaklaşımları:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı metodunda, lokasyon, büyüklük ve yola cephe gibi değer belirleyici kriterler göz önüne alınarak, yakın zamanda satılmış olan ve değerlemeye söz konusu olan gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkuller tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Gayrimenkuller arasındaki farklılıklar, gerektiğinde yapılan çeşitli ayarlamalar ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini bulmakta yardımcı olmaktadır.

Değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu emsaller piyasa araştırmaları kısmında gösterilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, yatırımcının, makul bir zaman dilimi içinde, söz konusu gayrimenkule benzer bir arsayı satın alarak yeniden inşasının maliyetinden daha fazla bir maliyeti ödemeyi kabul etmeyeceği öngörüsüne dayanır. Bu yaklaşımda, tahmini arsa değeri ile şimdiki inşaat geliştirme maliyetlerinin toplamından, bina amortisman payının çıkarılmasıyla değer belirlenir. Bu yaklaşımda, Değerleme Uzmanı aşağıdaki adımları izler:

1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.

2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi.

3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,

4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.

Değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, gayrimenkulün onaylanan en iyi ve en doğru kullanımının ileriye dönük getireceği kardan, gayrimenkulün değerine ulaşılmaktadır. Teoride, bir arsanın değeri, üzerindeki gelir getiren yapının gelecekteki karının bugüne indirgenmesinden doğar. Öncelikli olarak işgücü, yönetim, işletme ve operasyon maliyetleri, rekabet piyasası ve yatırım maliyetleri gibi şartlar bir araya gelmelidir ve bu şartlar gayrimenkulün en iyi kullanımınıdır. İşletme geliri uygun bir oranda bugüne indirgendiğinde gayrimenkulün bugünkü para değerinin toplamını oluşturur.

Değerleme çalışmasında benzer nitelikte ve yeterli sayıda emsal bulunduğu için gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmamıştır.



10 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:

Gayrimenkulün değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve toplam piyasa değerleri aşağıda sunulmuştur:

Natamam Teslim Hali İçin:

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TİP	KULLANIM ALANI (M²)	M² BİRİM DEĞER (TL/M²)	TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	M² BİRİM DEĞER (USD)*	TOPLAM PİYASA DEĞERİ (USD)*	KDV DAHİL TOPLAM PİYASA DEĞERİ (USD)*
30	T-T (Manolya)	300	4.167 TL	1.250.000 TL	1.475.000 TL	\$ 2.351	\$ 705.378	\$ 832.346
89	Tİ-4 (Frezya)	325	3.846 TL	1.250.000 TL	1.475.000 TL	\$ 2.170	\$ 705.378	\$ 832.346
90	Tİ-4 (Frezya)	325	3.846 TL	1.250.000 TL	1.475.000 TL	\$ 2.170	\$ 705.378	\$ 832.346
TOPLAM PİYASA DEĞERİ				3.750.000 TL	4.425.000 TL	\$ 2.116.134		\$ 2.497.038

* 1 USD (ABD Doları)= 1,7721-TL olarak kabul edilmiştir.

** Değerleme raporunda tüm veriler piyasadan alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün ilgili tapu ve imar müdürlüklerinde yapılan araştırmalarında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir tutanağa rastlanmamış olup değerlendirme raporu, gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır. Projede değerlendirme konusu villalar, natamam (ince işçilik ve dekorasyon işleri yapılmadan) teslim edilmektedir. Bu şekilde satışı yapılan ve 2. el piyasası da bu şekilde oluşan gayrimenkullere belediyesince Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş ve tapuda Kat Mülkiyeti tesis edildiğinden, tarafımızca tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir.



11 SONUÇ

Gayrimenkulün farklı değerlendirme metodları kullanılarak bulunan toplam piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	BUGÜNKÜ PİYASA DEĞERİ (TL)	BUGÜNKÜ PİYASA DEĞERİ (USD)	BUGÜNKÜ PİYASA DEĞERİ (EURO)
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3.750.000 TL	\$ 2.116.134	€ 1.594.320
Maliyet Yaklaşımı	Kullanılmamıştır.		
Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	Kullanılmamıştır.		
Nihai Sonuç	3.750.000 TL	\$ 2.120.000	€ 1.600.000

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=1,7721,-TL; 1,-Euro=2,3521,-TL; (26.12.2012 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak ve konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yasal olumsuzluk bulunmadığı kabul edilerek fikrimizce bu rapora konu olan 3 adet gayrimenkulün, 26 Aralık 2012 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri şöyle belirlenmiştir.

3.750.000 TL

(ÜÇ MİLYON YEDİYÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI)

KDV DAHİL DEĞER: 4.425.000 TL (2.500.000,-USD, 1.880.000,-EURO)

Raporu Hazırlayanlar
Muammer Emanet
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401074

Raporu Kontrol Eden
Cem DEMİRÖZ
İşletme
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401095

Eki :

- Konum krokisi
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- TAKBİS Belgeleri
- Raporu hazırlayanların SPK lisansları
- Ana gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde hazırlanan raporlar



Konum krokisi



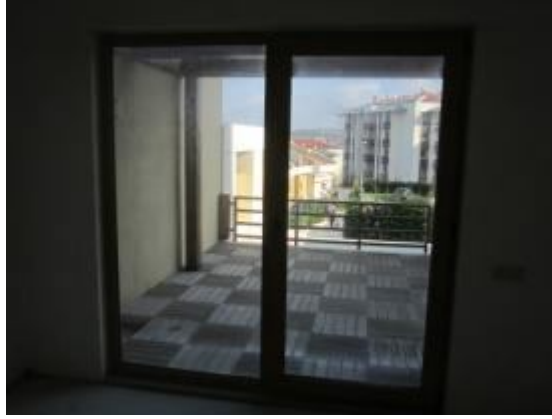
Fotoğraflar Tİ-4 Blok 89 No.lu B.B.





Tİ-4 Blok 89 No.lu B.B.






T-T Blok 30 No.lu B.B.








Tapu suretleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
	İlçesi	Sarıyer									
	Mahallesi	Zekeriyaköy									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	Kasapçayıırı Zekeriyaköy		TAPU SENEDİ							
	Parta No.	AÖa No.	Parsel No.					Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²				
	F22d6b1b		1622	Arsa	8	7067	75				
Sınırı	Planı Gibidir.										
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DİEVFE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
Kat İrtifaki		Dubleks Mesken		874/87068		T-T				30	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	634 sayılı kanun hükümleri uyarınca, kat irtifaki tesis edilmekle tescil edilmiştir.									
	Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		36	10461	49	4838	28/09/2007		Cilt No.			
Sahife No.		3514						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
<small>MOT: * Mülkiyetin gayri ayni tasarrufları için tapu sicilinde tescil edilmiştir. ** Tübbag Kanunu Hükümlerine göre tescil edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>											



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	Şarlıyer									
	Mahallesi	Zekeriyaköy									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	Kasapçayırı Zekeriyaköy yolu									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
					ha	m ²	dm ²				
	F22d6b1b	1622	Arsa		8	7067	75				
Sınır	Plana Gibidir.										
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTIFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVFE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Bok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
Kat İrtifakı		Dubleks Mesken		1628/87068		T-T		10			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	634 sayılı kanun hükümleri uyarınca, kat irtifakı tesis edilmekle tescil edilmiştir.									
	Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.	36	10461	49	4818		28/09/2007		Cilt No.			
Sahife No.	3514	Siciline Uygundur.						Sahife No.			
Sıra No.		 İbrahim Bozan Tapu Sicil Müdürü						Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT: * Mükânen gayri menkul taşınmazın tapu kaydına tescil edilmiştir. ** Tebliğ Kanununa göre bu kâğıdın birer nüshası Tapu Sicil Müdürlüğüne bırakılmıştır.											



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	Sarıyer					
	Mahallesi	Zekeriyaköy					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	Kasapçayırı Zekeriyaköy yolu					
Pafıa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
F22d6b1b		1622	Arsa	8	7067	75	
Sınırı	Planı Gibidir.						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Sağ. ar. Br. No.
Kat İrtifakı		Dubleks Məşken		613/87068	TI-4		90
BAĞIMSIZ BÖLÜM	634 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, kat irtifakı tesis edilmekle tescil edilmiştir.						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	36	10461	50	4898	28/09/2007	Cilt No.	
Sahife No.	3514	Sicilinde Uygundur. İbrahim Bozan, Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Amikyetin gayriyati hakları ile ilgili bir tapu kütüğüne tescil edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince, tapu kütüğüne tescil edilmiş tapu Sicil Müdürüne BİŞİRLERİ.							



Mimari Proje Fotoğrafları

**TIP 1KIZ 4
1622**

T.C. İSTANBUL İLÇYERİNE BAĞLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İ.Ş.B.İ.Ş.
BAĞDATIYE İLÇESİ EĞİLİMLERİNİN İZLENİMİ
ALANINDA İNŞAAT İZİNİ VERMEK İÇİN
İ.Ş.B.İ.Ş. İNŞAAT İZİNİ VERMEK İÇİN
İ.Ş.B.İ.Ş. İNŞAAT İZİNİ VERMEK İÇİN
İ.Ş.B.İ.Ş. İNŞAAT İZİNİ VERMEK İÇİN
İ.Ş.B.İ.Ş. İNŞAAT İZİNİ VERMEK İÇİN
İ.Ş.B.İ.Ş. İNŞAAT İZİNİ VERMEK İÇİN
İ.Ş.B.İ.Ş. İNŞAAT İZİNİ VERMEK İÇİN
İ.Ş.B.İ.Ş. İNŞAAT İZİNİ VERMEK İÇİN

Proje No	Ad-Sıra	İzin	Ölçü No	Ölçü No	Ölçü No	Ölçü No	Ölçü No	Ölçü No
MIMARI	ALP EVRENOL	Y. Müh. Mm.	5922					
ADRESİ	BAĞDAT CAD. 1955 SELAMİÇEŞMEİSTANBUL							
STATİK B./RME	TUNCER İNAN	İNŞ. MÜH.	51954					
ADRESİ	ORTAKLAR CAD. NO 40 MECİDİYEKÖYİSTANBUL							

BELGE UYGULAMA ESASLARI

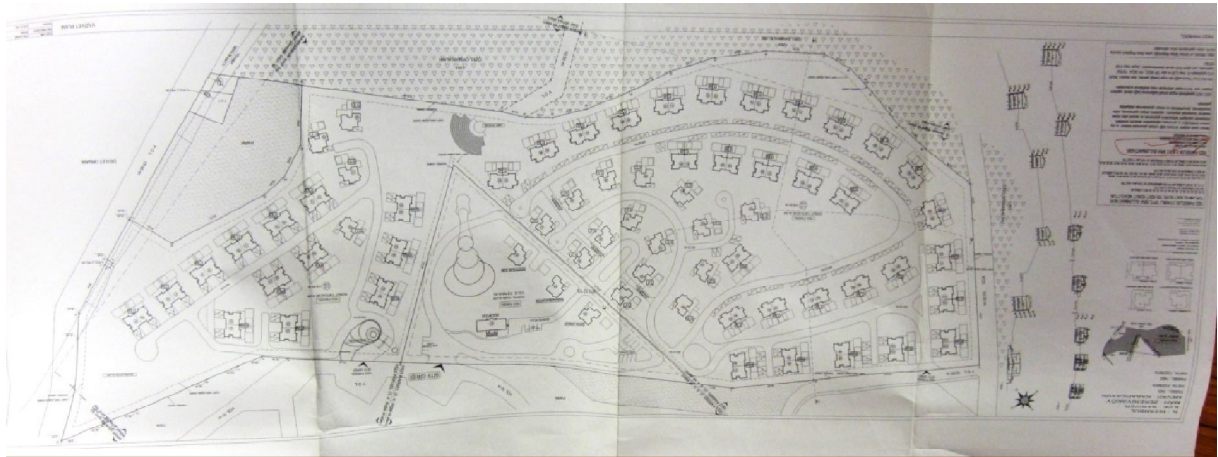
Mimar	Statik	Müh. Ofis	Kat Adedi	Kat Alanı	Yapı Yeri	Yapı Türü	En Yüksek Kat	En Düşük Kat
							B.A.K.	

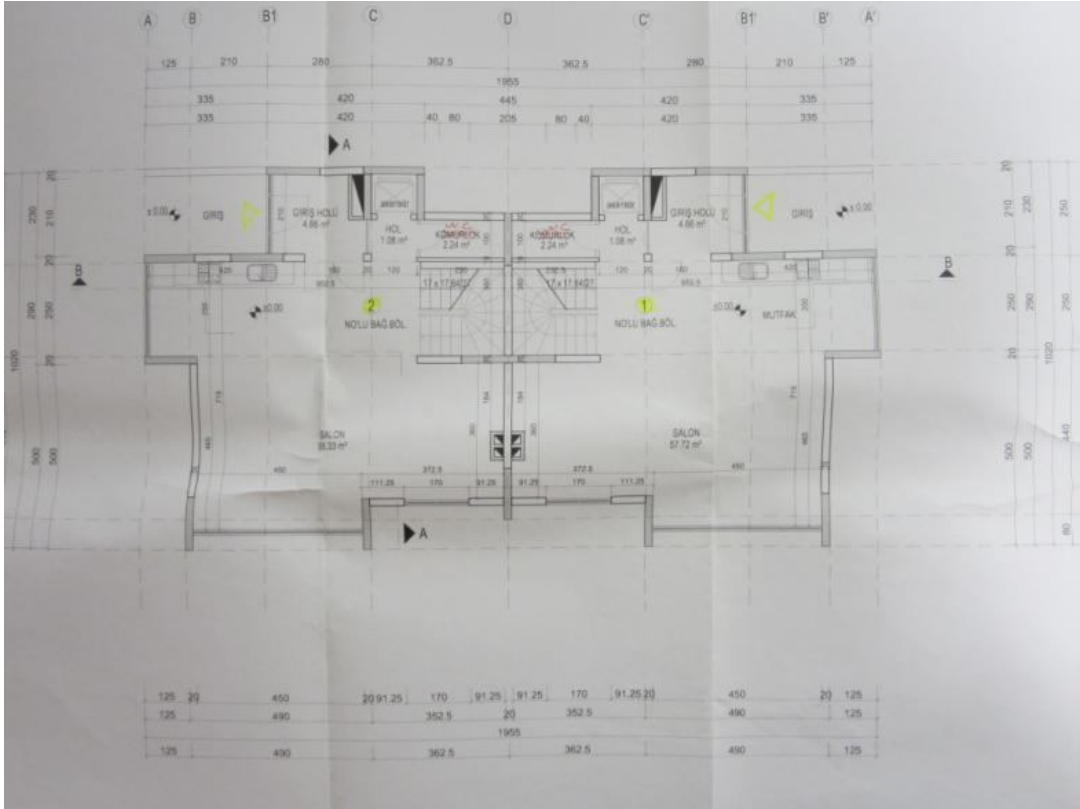
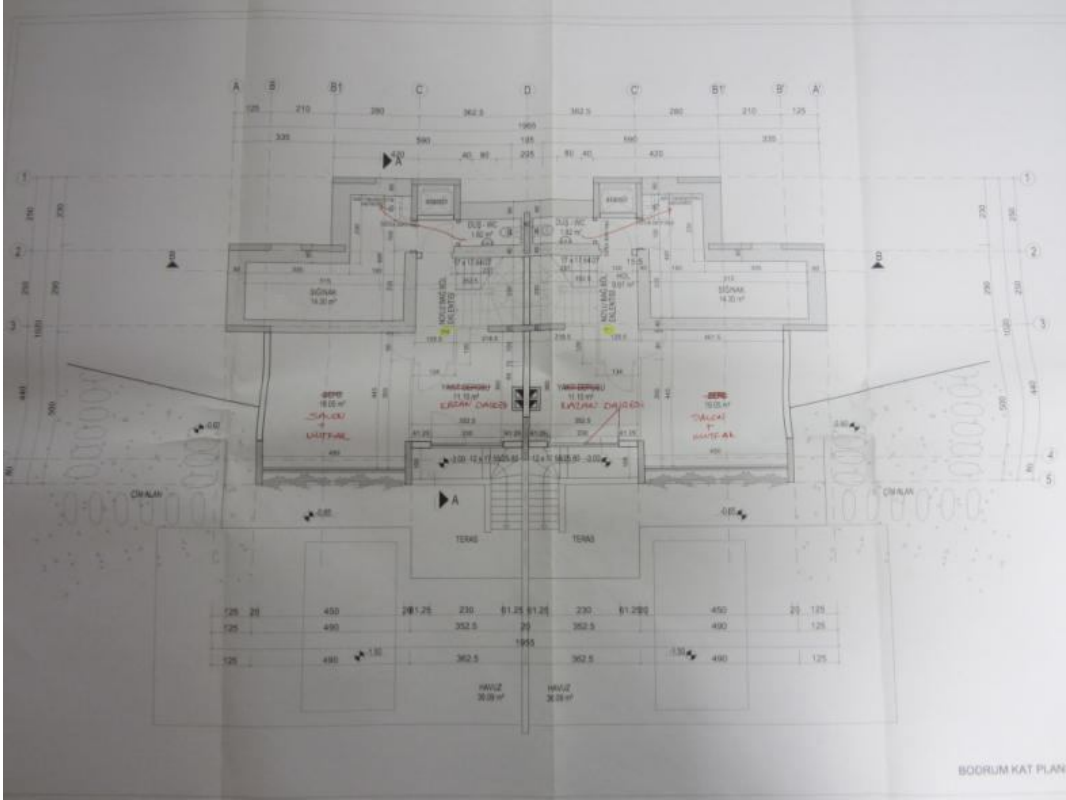
T.M.M.B. VİZESİ BELTESOL BÜROSU

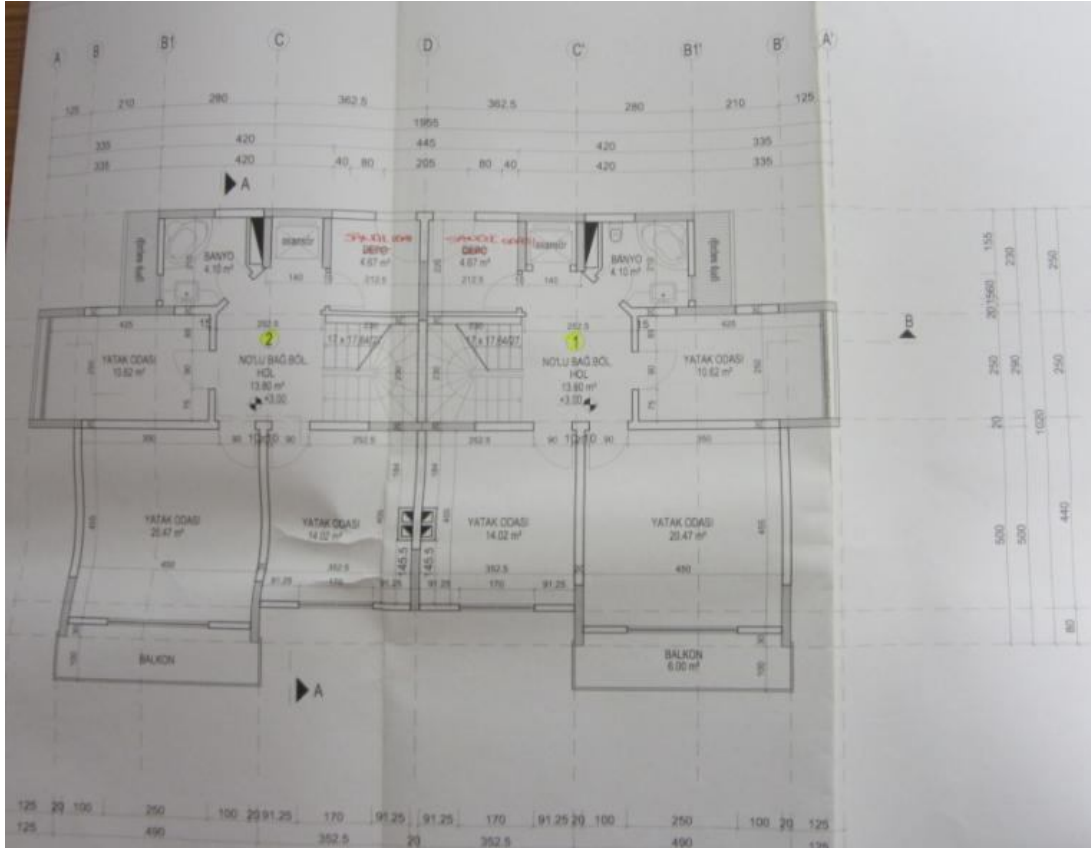
MİMARLAR ODASI İNŞAAT ODASI

FEN İŞLERİ SIVIL SAVUNMA

No	Ad-Sıra	İzin	Ölçü No	Ölçü No	Ölçü No	Ölçü No	Ölçü No	Ölçü No
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								
34								
35								
36								
37								
38								
39								
40								
41								
42								
43								
44								
45								
46								
47								
48								
49								
50								
51								
52								
53								
54								
55								
56								
57								
58								
59								
60								
61								
62								
63								
64								
65								
66								
67								
68								
69								
70								
71								
72								
73								
74								
75								
76								
77								
78								
79								
80								
81								
82								
83								
84								
85								
86								
87								
88								
89								
90								
91								
92								
93								
94								
95								
96								
97								
98								
99								
100								



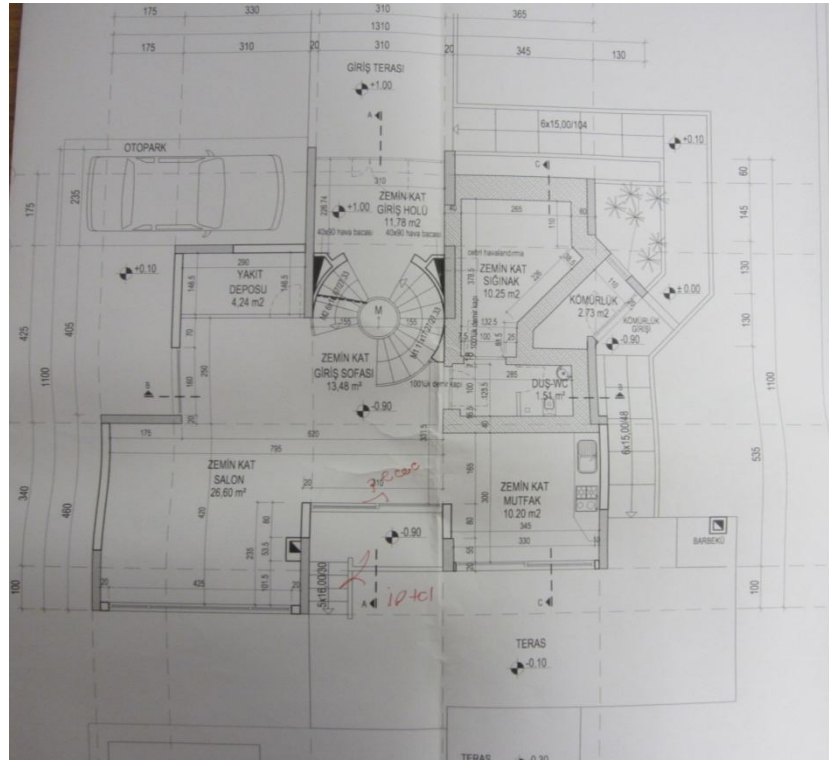
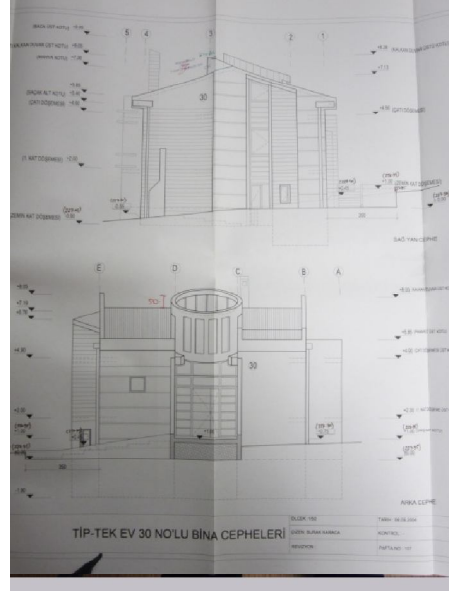


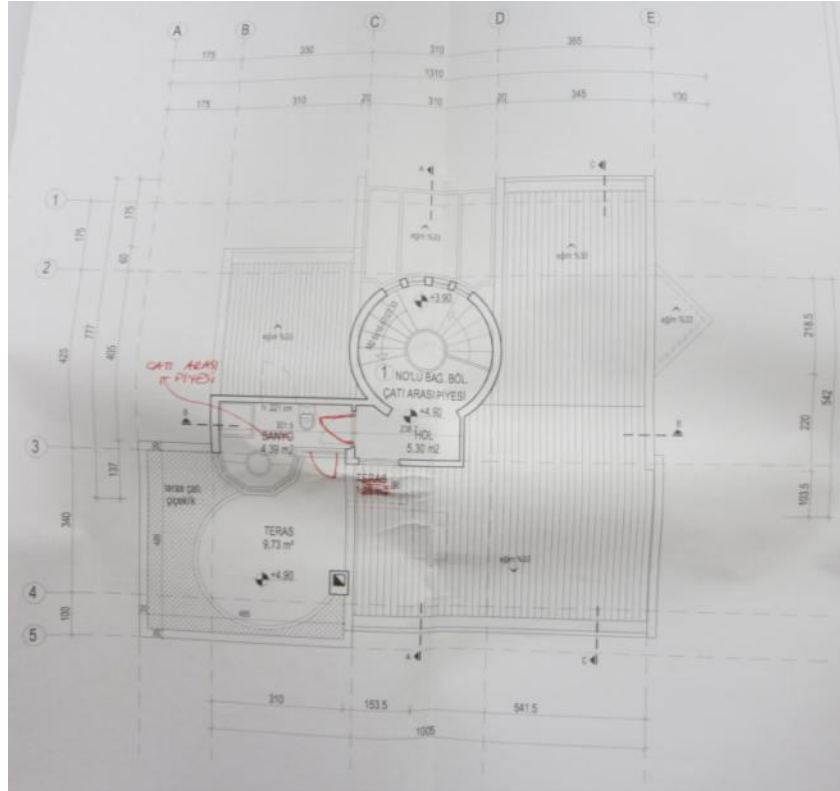
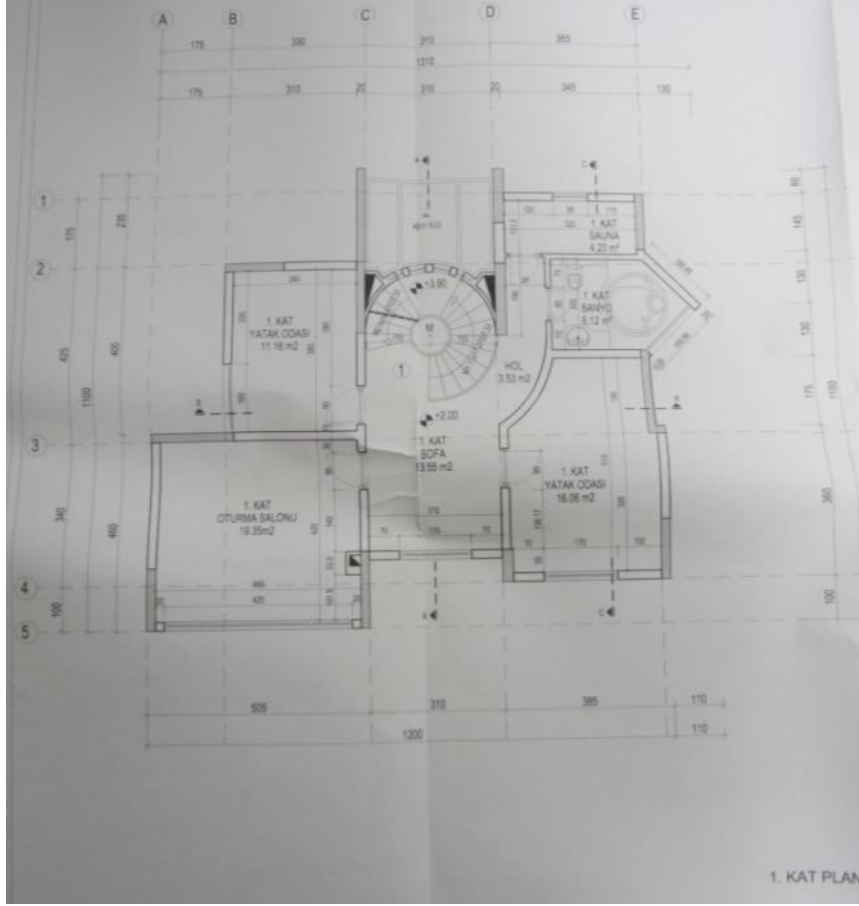


TEK TİP
1622

01 KASIM 2012

Proje Adı	No-Değer	Oran	Çizim No	Çizim Tarihi	Çizim Yeri	Çizimci	Denetçi	Denetim Tarihi	Denetim Yeri	Denetçi	Denetim Yeri
MİMARİ	ALP EYRİMLİ	Y. M. M. M.	5932								
ADRESİ	BACIYAT CAD. 168/5 SİĞIRCI/ŞİŞLİ/İSTANBUL										
STATİK	TUNCER İNAN	İNŞ. M. H.	51854								
SARFIYE	ORHANLAR CAD. NO 40 MECCİDİYE/ŞİŞLİ/İSTANBUL										
ADRESİ											
BELGE UYGULAMA ESASLARI											
Konut Türü	Yapı Türü	Yapı Türü	Kat Sayısı	Yapı Türü	Yapı Türü	Yapı Türü	Yapı Türü	Yapı Türü	Yapı Türü	Yapı Türü	Yapı Türü
B.A.K.											
T.M.M.B. VİZESİ						BEL TESCİL BÜROSU					
MİMARLAR ODASI						İNŞ. M. H. ODASI					
İSKİ				FEN İŞLERİ				SİVİL SAVUNMA			





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																	
1. Belgeli alan kurumu SARYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI				5. Bölgenin varlık amacı <input type="checkbox"/> Herki Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzi				10. Belgelin onay tarihi 21.12.2008		11. Belge no. 146							
2. Belge verilen yapının adresi İl: İSTANBUL İlçe: SARIYER Büyük: KBY: Beldeye: SARIYER Mahalle: ZEKERİYANDI Mahalle tanımlı kodu: Mevlan, bulvar, sokak, caddesi, köyü adı: Caddesi/sokak tanımlı kodu: Depo kapı no: Site adı: Meydan adı:				12. Belgeli alanın 1. Yeri yapı 2. Verilme 3. Verilen 4. Da. türü 5. Kat sayısı 6. Kısım 7. Çeşit 1. Aşırı 2. Tünel 3. Döğme 18. Restorasyon 11. Özgünlüğüne 12. Kullanım değişikliği 13. Fazlalık 14. Mülkiyet 15. Elektrik tesisatı 16. İm diğ. 17. İçerik düzeni 18. Dışarı düzeni 19.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi 28.03.2008		14. İlk yapı ruhsatı no. 14_2		15. Son yapı ruhsatı tarihi 22.05.2008		16. Son yapı ruhsatı no. 37/2		17. Verilme ruhsatı tarihi	
3. Parçanın 4. Adanın 5. Parselinin 6. Blok no F220/10a Adana 1622 TIP TEK (T-T)				23. Zemin etki önyatı tarihi 18.03.2004				24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tesvi belgesi tarihi 25.08.2007		26. İmar durumu no. 10315		27. Tapu tesvi belgesi verilen kurum SARYER YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			
7. Herki kullanma izni ise belge verilen bölgenin bina no. Darüla arazi kullanma izni olan bölgenin bina no.				27. Tapu tesvi belgesi verilen kurum SARYER YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				28. Parafasyon planı onay tarihi		29. Parafasyon kullanma amacı KONUT		30. Parselin alanı (m ²) 87087.75					

Yapı Sahibinin	Yapı Mülteahhedinin	Şantiye Şefinin
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no SINPAŞ G.Y.O.A.Ş.	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİ VE TİC. A.Ş.	43. Adı soyadı, unvanı Genç TESTERE
38. Bağı ölküğü vergi dairesi adı Mecidiyeköy	33. Oda sicil no 247495	44. TC kimlik no 3 8 0 2 1 1 0 2 2 0 8
39. Vergi kimlik no. 7 7 1 0 3 0 5 4 3 2	34. Oda sicil durum belge no 16817155257	45. Oda sicil durum belge no 34.02050
30. Adres: Şube: 109 Mayıs Cad. Çarşı Meydanı Yapı Merkezi/Work Toprak Merkezi No:2 Açılış: Dudağı/Çarşı Meydanı/Çarşı	35. Bağı ölküğü vergi dairesi adı Mecidiyeköy	46. Şişirtme sicil no. Eylazolu 37. Noter 25.03.2008
31. İmza	36. Sığdırma İMİN 28.12.2005	47. Sığdırma tarihi 25.03.2008
32. Sığdırma İMİN 28.12.2005	37. Sığdırma no. 40988	48. Sığdırma no. 8134
33. Bina sicil adı Melih Avni Sözen (Ortaklık) Cad. No:10 Mecidiyeköy/İstanbul	40. İmza	49. Adres Çarşı Meydanı Mah. Yeni Fikir Sok. Pay Apt. No:30V E Köksöğütli

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapı ile İlgili Özellikler
54. Kullanma amacına göre yapılan bölgenin bölünmesi ile ortak alanlar TIP TEK (T-T) 15 3998.125 YANNE 1 SADET 146.8	58. Sınır yapı sayısı 15
55. Kullanma amacına göre yapılan bölgenin bölünmesi ile ortak alanlar TIP TEK (T-T) 15 3998.125 YANNE 1 SADET 146.8	59. Yapı ile ilgili bölünme sayısı 15
56. Bölgenin bina sayısı 15	60. Yapı ile ilgili bölünme sayısı 15
57. Yüzölçümü (m ²) 4428.725	61. Yapının taban alanı (m ²) 1492.10
	62. Yapı ile ilgili alan (m ²) 3830.125
	63. Toplam yapı sayısı 62
	64. Toplam bölünme sayısı 103
	65. Toplam kat sayısı 100
	66. Toplam taban alanı (m ²) 8486.194
	67. Toplam yapı inşaat alanı 25752.041
	68. Yapının yüzölçümü kat sayı 1
	69. Yapının yüzölçümü kat sayı 2
	70. Yapının toplam kat sayısı 3
	71. Kat sayı sayısı
	72. Yapının yüzölçümü kat sayı 0.0
	73. Yapının yüzölçümü kat sayı 0.0
	74. Yapının toplam yüzölçümü (m ²)
	75. Kat sayı yüzölçümü (m ²)
	76. Yapının alanı IV
	77. Yapının grubu A
	78. 1 m ² maliyet (YTL.) 613
	79. Yapının maliyeti (YTL.) 2270601.925
	80. Yapının arazi değeri 2575073.6
	81. Arazi değeri yüzölçümü 4650803.525
	82. Form: dörderler kavram maliyeti (YTL.)

Yapının Teknik Özellikleri		
83. İnkaz Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi inkazlı katlar <input type="checkbox"/> 2. Bireysel katlar <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Bireysel <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz inkazı <input type="checkbox"/> 6. Kilitli <input type="checkbox"/> 7.	88. Tesisatlar <input checked="" type="checkbox"/> 1. Anız <input type="checkbox"/> 1. Aspetör <input type="checkbox"/> 2. Buz itaasyonu <input type="checkbox"/> 2. Balık kütübesi <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> 3. Ağız çıkışı <input type="checkbox"/> 4. Kapalı çıkış <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 5. Kapalı çıkış <input type="checkbox"/> 6. Kötünlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak çıkış <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input checked="" type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paneller <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın testisi <input type="checkbox"/> 12.	89. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Aspetör <input type="checkbox"/> 2. Balık kütübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3. Ağız çıkışı <input type="checkbox"/> 4. Kapalı çıkış <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 5. Kapalı çıkış <input type="checkbox"/> 6. Kötünlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak çıkış <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input checked="" type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paneller <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın testisi <input type="checkbox"/> 12.
84. İnkaz Arızası Kullanılan Yapı Çeşidi <input type="checkbox"/> 1. Kat çıkışı <input type="checkbox"/> 2. Fesat <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Röntgen <input type="checkbox"/> 9.	85. Sıcak Su Tesisatı Çeşidi <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Solenoid <input checked="" type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Fesat çıkışı <input type="checkbox"/> 6. Elektrik <input type="checkbox"/> 7. Milyerlik <input type="checkbox"/> 8.	90. Ortak Kullanım Alanları <input checked="" type="checkbox"/> 1. Aspetör <input type="checkbox"/> 2. Balık kütübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3. Ağız çıkışı <input type="checkbox"/> 4. Kapalı çıkış <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 5. Kapalı çıkış <input type="checkbox"/> 6. Kötünlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak çıkış <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input checked="" type="checkbox"/> 8. Havalandırma <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paneller <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın testisi <input type="checkbox"/> 12.
85. Sıcak Su Tesisatı Çeşidi <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Solenoid <input checked="" type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Fesat çıkışı <input type="checkbox"/> 6. Elektrik <input type="checkbox"/> 7. Milyerlik <input type="checkbox"/> 8.	86. Sıcak Su Yalıtım Çeşidi <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Solenoid <input checked="" type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Fesat çıkışı <input type="checkbox"/> 6. Elektrik <input type="checkbox"/> 7. Milyerlik <input type="checkbox"/> 8.	91. Yapı ve Toprak Sızması <input checked="" type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Anz <input type="checkbox"/> 5. Gazbeton <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halk paneli <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>
86. Sıcak Su Yalıtım Çeşidi <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Solenoid <input checked="" type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Fesat çıkışı <input type="checkbox"/> 6. Elektrik <input type="checkbox"/> 7. Milyerlik <input type="checkbox"/> 8.	87. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şifreli suyu <input type="checkbox"/> 2. Kayu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapına suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fesat çıkışı <input type="checkbox"/>	92. Duvar Dolgu Materyal Çeşidi <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Anz <input type="checkbox"/> 5. Gazbeton <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halk paneli <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>
87. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şifreli suyu <input type="checkbox"/> 2. Kayu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapına suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fesat çıkışı <input type="checkbox"/>	88. Anız suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fesat çıkışı <input type="checkbox"/>	93. Özyerme <input type="checkbox"/> 1. Plak Krij <input checked="" type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Maron <input type="checkbox"/> 4. Plak <input type="checkbox"/> 5. İster yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanıp ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü bodrum katları, yapının kapısı dışındaki ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar kametgaç olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı okluğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 15 adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediyeye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut ile İlgili Özellikler								
4. Belge tarihi	85. Belge no	86. Blok no	87. Bölgenin bina no	88. Konutun salonu dışındaki oda sayısı								
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM	
				89. Daire sayısı							15	15
				90. Parke olan daire sayısı								
				91. Bir dairenin yüzölçümü								

Yapı Denetimi



TAKBİS Belgeleri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti
Zemin No	: 23734577
İli / İlçe	: İSTANBUL/SARİYER
Kurum Adı	: Sarıyer TM
Mahalle / Köy Adı	: ZEKERİYAKÖY Köyü
Mevki	: KASAP ÇAYIRI ZEKERİYAKÖY YOLU
Çift / Sayfa No	: 50 / 4897
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: -/1622
Yüzölçüm	: 87.067,75 m2
Ana Tapı Nitelik	: Havuzu Olan 105 Adet Kargır Villa ve Bahçesi
Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: TL-4 / - / - (Bağ.Böl.No: 89)
Arsa Payı/Payda	: 622/87068
Bağ.Böl. Nitelik	: Mesken - Dupleks

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Br/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİDİR.29/02/1988 Y:694		29/02/1988 - 694	--
Beyan	ASKERİ NEDENLE YAPILAN KISITLI ALANDIR.01/07/1996 Y:1870		01/07/1996 - 1870	--
Beyan	RADAR GÖRÜŞÜ AÇISINDAN YÜKSEK YAPILARIN OLUŞMAMASI AMAÇYLA İTİFAK HAVAKUVKULUĞU İLE İS FÜZE ÜS KULÜBÜNİN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.11/09/2003 Y:5319		11/09/2003 - 5319	--
İrtifak(AT)	M:572.33 M2 LİK KISIMDA BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:16/09/2003 Süre:)		16/09/2003 - 5396	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 20.02.2009		09/03/2009 - 3575	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		08/04/2009 - 5188	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Ezinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
54209533	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		Kat İrtifakı İncisi - 28/09/2007 - 10461 - - -	

Raporun 78-Enver ŞİŞMANOĞLU

tarafından onaylanmıştır.

30.12.2012



Zemin Tipi		Ada/Parsel	
: Kat Mülkiyeti	: /1622	: 87.067,75 m2	
Zemin No	: 23734578	Yüzölçüm	
Hi / İçe	: İSTANBUL/SARİYER	Ana Tap. Nitelik	: Havuzu Olan 105 Adet Kargir Villa ve Bahçesi
Kurum Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: T14 / - / - (Bağ.Böl.No: 90)
Mahalle / Köy Adı	: ZEKER YAKÖY köyü	Arsa Pay/Payda	: 613/87068
Mevki	: KASAP ÇAYIRI ZEKERİYAKÖY YOLU	Bağ.Böl. Nitelik	: Mükem - Dışleke
Çhr/ Sayfa No	: 50 / 4898		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH : BEYAN / İRTİFAK

SÖB/ Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan ASKERİ GÜVENLİK BÖGE-SİDİR.29/02/1988 Y.994		29/02/1988 - 694	--
Beyan ASKERİ NEDENLE YAPILANMASI KISITLI ALANDIR.01/07/1996 Y.1870		01/07/1996 - 1370	--
Beyan RADAR GÖRÜŞÜ AÇISINDAN YÜKSEK YAPILARIN ÇIŞMAMASI AMACIYLA LİTAK-HAVVA KUVKULUĞU İLE İSULZE ÖSKÜLÜĞÜNİN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.11/09/2003 Y.5319		11/09/2003 - 5319	--
İrtifak(AT)4:572.33 M2 LİK KISIMDA BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarihi:16/09/2003 Süre)		16/09/2003 - 5396	--
Beyan Yönetim Plan Değişikliği : 20.02.2009		09/03/2009 - 3875	--
Beyan(AT) Bu gnyimlenktdün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		08/04/2009 - 5188	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No	Malik
5420934	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ehirdiği No	Hisse Pay/Payda
	TAM
Edime Sebebi - Tarih - Yev.	Metrekafe
Kat İrtifaki Tesis - 28/09/2007 - 1046 - - - -	



TASINMAZA AIT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti
Zemin No	: 23734600
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIERE
Kırsal Açı	: Sayısı 2/1
Mahalle / Köy Adı	: ZEKERİYAKÖY Köyü
Mevkii	: KASAP ÇAYIR ZEKERİYAKÖY YOLU
Çiz. Sayfa No	: 40 / 4828
Kayıt Durum	: Aduf
Ada/Parsel	: -/1622
Vizyondan	: 37.067,75 m ²
Amir Tapu Niteliği	: HARİTALANAN 175 Adet Kırpaç Villası ve Bahçesi
Hük/Kayıt/Giriş-İfak No	: 11/1/1/1 (Bağ-Bölme: 30)
Arsa Paç/Paylaş	: 3748/068
Bağ-Bölme Niteliği	: DUBLEKS MİSKEN

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lohdar	Tarih - Yemye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev
30/Ş/İ	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİDİR. 29/02/1988 Y.594		29.02/1988 - 694	--
30/Ş/İ	ASKERİ NEDENLE YAPILAN YAPILANIN KESİTLİ ALANIDIR. 01/07/1996 Y.1870		01.07/1996 - 1870	--
30/Ş/İ	RAJAR GÖRÜŞÜ AÇISINDAN YÜKSEK YAPILANIN OLUŞMAMASI AMAÇTIR. 1. TAK. LAZIM KUV. K. LAHİLE 15. FZZE US. K. GENİŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. 11/09/2003 Y.5319		11.09/2003 - 5319	--
İrtifak	14.5/1/1/1 MALLIK HUSULUNA BELLAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 16/09/2003) 5319 Tarih: 16/09/2003 - Şucre: -)	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	16/09/2003 - 5395	--
İrtifak(AT)	14.5/1/1/1 M2 LİK KİSİMDE BEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 16/09/2003 Şucre: -)		16/09/2003 - 5395	--
Beyan	Yönetim Plan Değişikliği: 20.02.2009		09/03/2009 - 3575	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		08/04/2009 - 1188	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirlikt No	İlisse Pay/Payda	Mutlakare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
4200966	SINDAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				Kat İrtifak Tesisi: 24/09/2007 10161	--
					TAM	

Raporlayan: SİBER SİMAVOĞLU

Şirket Müdürü



Raporu hazırlayanların SPK lisansları

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 401074
Tarih : 27.04.2009	
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Muammer EMANET	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN
	



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.06.2009

No : 401095

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet Cem DEMİRÖZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001

Ana gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde hazırlanan raporlar

Gayrimenkuller için son 3 yıllık dönemde şirketimiz Prim E Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

