

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ,

801 ADA 21 PARSEL, İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ  
115 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

(23 ADET DÜKKÂN, 92 ADET MESKEN)

HAZİRAN 2015

2015\_400\_22



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER</b>	<b>4</b>
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	6
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	7
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ.....	7
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	8
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	9
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....	9
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	9
<b>4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>10</b>
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	10
4.1. EKONOMİK VERİLER .....	11
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....	17
4.4. BÖLGE VERİLERİ .....	36
<b>5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>38</b>
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	39
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	39
<b>6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ</b>	<b>40</b>
10.3. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	40
10.4. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	43
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI</b>	<b>55</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	55
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	56
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	56
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>67</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	67
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	70
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>71</b>
<b>10. RAPOR EKLERİ</b>	<b>72</b>
<b>11. SERTİFİKASYONLAR</b>	<b>144</b>

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 no'lu parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları Projesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) A.Ş. mülkiyetindeki toplam 115 adet bağımsız bölümün güncel satış değerlerinin takdiri amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 09.03.2015
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 19.06.2015
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 23.06.2015
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 2015_400_22
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Şirketimizce daha önceki dönemlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıda sunulmuştur. -15.12.2010 tarih 2010_400_118-004 sayılı değerlendirme raporunda proje değeri K.D.V. Hariç 190.125.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -29.12.2011 tarih 2011_400_103 sayılı değerlendirme raporunda proje değeri K.D.V. Hariç 250.764.996.-TL olarak takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Didem ÖZTÜRK Yüksek Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402394 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mahallesi Rıfkı Tongir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> E-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, 34349, Beşiktaş / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 no'lu parsel üzerinde yer alan "İstanbul Sarayları" projesi kapsamında Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki toplam 115 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibari ile güncel satış ve kira değerinin belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

#### Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Altınşehir - İstanbul Caddesi üzerinde yer alan, toplam 124.201,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 801 Ada, 21 Parselde kayıtlı İstanbul Sarayları Projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 115 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

#### 3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

**Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri (Ana Gayrimenkul)**

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	: HALKALI
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: MENEKŞE
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 801
PARSEL NO	: 21
YÜZÖLÇÜMÜ	: 124.201,00m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: 27 BLOK TAMAM DİĞERLERİ NATAMAM 35 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI
BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET BİLGİSİ	
MALİK	: *SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSE ORANI	: *TAM
* Değerleme konusu 115 adet bağımsız bölüm Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindedir.	

**Tablo. 2 Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri Mesken nitelikli**

BLOK ADI	BLOK NO -GİRİŞ	KAT NO	B. BL. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	EKLENTİ
SAHİL SARAY	5	2.KAT	5	131 / 124201	MESKEN	D5 NOLU DEPO
İKİLİ YALI	10	2.KAT	5	149 / 124201	MESKEN	-
KORU SARAY	18	1.KAT	3	124 / 124201	MESKEN	D3 NOLU DEPO
KORU SARAY	18	3.KAT	8	124 / 124201	MESKEN	D8 NOLU DEPO
KORU SARAY	21	1.KAT	4	124 / 124201	MESKEN	D4 NOLU DEPO
KORU SARAY	23	2.KAT	6	124 / 124201	MESKEN	D6 NOLU DEPO
KORU SARAY	23	5.KAT	12	123 / 124201	MESKEN	D12 NOLU DEPO
KORU SARAY	24	2.KAT	6	124 / 124201	MESKEN	D6 NOLU DEPO
KORU SARAY	24	4.KAT	12	123 / 124201	MESKEN	-
KORU SARAY	25	1.KAT	3	124 / 124201	MESKEN	D3 NOLU DEPO
KORU SARAY	25	3.KAT	7	124 / 124201	MESKEN	D7 NOLU DEPO
SAHİL KULE	26	11.KAT	60	60 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE	27A	2.KAT	11	93 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE	27A	2.KAT	12	122 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE	27A	7.KAT	30	93 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE	27B	6.KAT	28	122 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE	27B	8.KAT	35	93 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE	27B	10.KAT	43	93 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE	27B	15.KAT	64	122 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE	27B	18.KAT	74	93 / 124201	MESKEN	-



BLOK ADI	BLOK NO -GİRİŞ	KAT NO	B. BL. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	EKLENTİ
SAHİL KULE	27B	18.KAT	75	93 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE 1	28	1.KAT	10	60 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE 1	28	6. KAT	37	60 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE 1	28	10.KAT	57	60 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE 1	28	17.KAT	90	60 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE 1	28	17.KAT	92	60 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE 1	28	21. KAT	112	54 / 124201	MESKEN	-
SAHİL KULE 1	28	22.KAT	116	58 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29A	1.KAT	4	128 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29A	1. KAT	5	106 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29A	2.KAT	7	128 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29A	2.KAT	8	106 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29A	2.KAT	9	118 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29A	4.KAT	14	106 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29A	7.KAT	22	128 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29A	8.KAT	25	128 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29A	12.KAT	38	106 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29B	1.KAT	4	118 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29B	2. KAT	9	128 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29B	4.KAT	15	128 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29B	11.KAT	35	106 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	29B	12.KAT	38	162 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	30A	1.KAT	6	118 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	30A	9.KAT	28	124 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	30A	12. KAT	38	106 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	30B	ZEMİN KAT	2	108 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	30B	1. KAT	4	118 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	30B	1. KAT	6	128 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	30B	3.KAT	10	118 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	30B	4. KAT	15	128 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	30B	10.KAT	33	124 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	31A	ZEMİN KAT	3	118 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	31A	5.KAT	17	106 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	31A	6.KAT	19	128 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	31B	10.KAT	31	117 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	31B	11. KAT	35	106 / 124201	MESKEN	-
GÜNEY BLOK	31B	12.KAT	37	151 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN RESİDENS	32A	1.KAT	6	87 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32A	1. KAT	8	43 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32A	2. KAT	14	37 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32A	3. KAT	20	37 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32A	9. KAT	56	37 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32A	11. KAT	68	37 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32A	12. KAT	74	37 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32A	13. KAT	80	37 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32A	14. KAT	86	39 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32A	15. KAT	91	40 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32A	16. KAT	95	47 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN REZİDANS	32C	1. KAT	9	137 / 124201	MESKEN	-
ÇIRAĞAN RESİDANS	32C	7.KAT	27	125 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	33A	ZEMİN KAT	3	99 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	33A	1. KAT	4	110 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	33A	1. KAT	6	99 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	33B	1. KAT	6	110 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	33B	2. KAT	7	99 / 124201	MESKEN	-

BLOK ADI	BLOK NO - GİRİŞ	KAT NO	B. BL. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	EKLENTİ
KUZEY BLOK	33B	2. KAT	9	110 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	33B	3. KAT	12	110 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	33B	4.KAT	14	81 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	34A	1. KAT	4	110 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	34A	1. KAT	6	99 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	34A	2. KAT	7	110 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	34A	4.KAT	15	99 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	34B	1. KAT	4	99 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	34B	1.KAT	5	81 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	34B	1.KAT	6	110 / 124201	MESKEN	-
KUZEY BLOK	34B	2. KAT	9	110 / 124201	MESKEN	-
KORU KULE	35	1. KAT	7	60 / 124201	MESKEN	-
KORU KULE	35	1. KAT	8	58 / 124201	MESKEN	-
KORU KULE	35	1. KAT	9	60 / 124201	MESKEN	-
KORU KULE	35	2. KAT	12	60 / 124201	MESKEN	-
KORU KULE	35	2. KAT	14	60 / 124201	MESKEN	-
KORU KULE	35	7.KAT	37	60 / 124201	MESKEN	-

**Tablo. 3 Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri Ticari Nitelikli**

BLOK ADI	BLOK NO - GİRİŞ	KAT NO	B. BL. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	EKLENTİ
KUZGUNÇUK KAFE	14	ZEMİN	1	105 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32A	3.BODRUM	1	365 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32A	1. BODRUM +ZEMİN	2	200 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	3	30 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	4	41 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32B	2.B+1.BODRUM	1	486 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32B	2.BODRUM	2	159 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32B	1.BODRUM	3	22 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32B	1.BODRUM	4	164 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32B	1.BODRUM	5	63 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32C	2.B+1. BODRUM	1	329 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32C	1.BODRUM	2	33 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32C	1.BODRUM	3	102 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32C	1.BODRUM	4	49 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32C	1.BODRUM	5	58 / 124201	DÜKKAN	-
ÇIRAĞAN	32D	2B.+1.BODRUM	1	492 / 124201	DÜKKAN	-
KIZ KULESİ	7	ZEMİN	1	336 / 124201	DÜKKAN	-
SALACAK BİNASI	9	ZEMİN	1	139 / 124201	DÜKKAN	-
SAHİL KULE 1	28	1.BODRUM	1	71 / 124201	DÜKKAN	-
SAHİL KULE 1	28	1.BODRUM	2	70 / 124201	DÜKKAN	-
SAHİL KULE 1	28	1.BODRUM	3	71 / 124201	DÜKKAN	-
SAHİL KULE 1	26	1.BODRUM	1	34 / 124201	DÜKKAN	-
SAHİL KULE 1	26	1.BODRUM	3	70 / 124201	DÜKKAN	-

**3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri**

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden temin etmiş olduğu 23.03.2015 tarih, 46227502 sayılı resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Söz konusu resmi yazı rapor eklerinde sunulmuştur.



Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden alınan bilgiye göre; taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

**Beyanlar Hanesinde:**

- Yönetim Planı: 17.10.2012 (19.10.2012 tarih, 24413 yevmiye)
- KM ne çevrilmiştir. (15.11.2013 tarih, 33772 yevmiye)

**Şerhler Hanesinde:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi (23.12.2011 tarih, 29963 yevmiye)

**3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri**

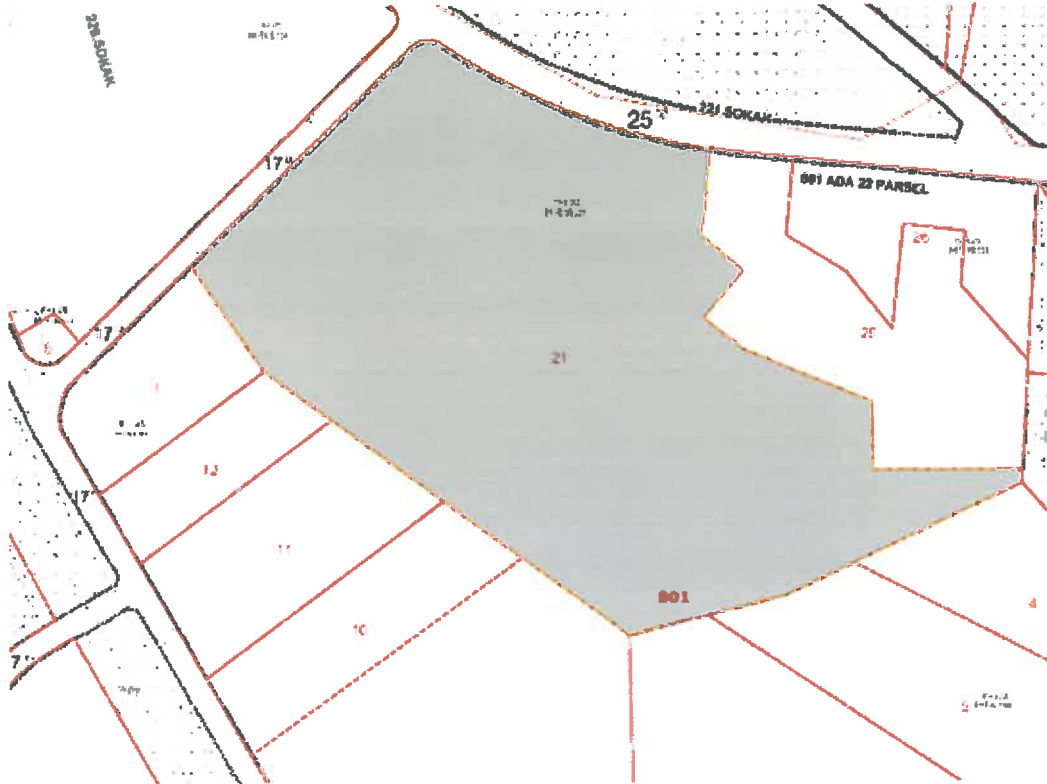
Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı "İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada 21 Parselde yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

-19.10.2012 Tarih ve 24413 Yevmiye ile ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiştir.

-02.07.2013 tarih ve 20636 yevmiye ile 11 blok, 15.11.2013 tarih ve 33772 yevmiye ile 27 bloğun kat mülkiyetine çevrilmiş olduğu gözlemlenmiştir.

**3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri**

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada, 21 parsel; 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır. Parselde hava mania kriterlerinden dolayı maksimum bina yüksekliği ve kat adedi Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne tespit edilecek RS kotlarına göre belirlenecektir.



### 3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme çalışması; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamında Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 115 adet bağımsız bölümün güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren, Sangazi V.D. 381 023 22 40 vergi no'lu, 280 nolu izin belgesine sahip olan 'Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş.' isimli firmalar tarafından gerçekleştirilmiştir .

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı bloklara ait kat irtifakına esas onaylı mimari projeler Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

**Tablo. 4 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Proje Blok Adı	Ruhsatındaki Blok Adı	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İskan Tarihi	İskan No	Ünite Sayısı	Alan
SULTAN SARAYLARI	SAHİL SARAY	5	29.03.2012	170	15.03.2013	490	8	1.967,05
ŞEHZADE SARAYLARI	İKİLİ YALI	10	29.03.2012	166	15.03.2013	577	8	1.431,26
KUZGUNCUK KAFE	KUZGUNCUK	14	29.03.2012	193	24.02.2014	152	1	73,10
KORU SARAYLARI	KORU SARAY	18	29.03.2012	187	15.03.2013	254	12	2.530,68
KORU SARAYLARI	KORU SARAY	21	29.03.2012	184	15.03.2013	254	12	2.530,68
KORU SARAYLARI	KORU SARAY-B	23	29.03.2012	176	15.03.2013	579	12	2.530,70
KORU SARAYLARI	KORU SARAY-B	24	29.03.2012	177	15.03.2013	575	12	2.530,70
KORU SARAYLARI	KORU SARAY-A	25	29.03.2012	176	15.03.2013	574	12	2.530,70
HİSAR KULELERİ-1	BLOK 26	26	21.06.2012	423	04.02.2014	90	118	13.993,90
HİSAR KULELERİ-2	BLOK 27-A	27	21.06.2012	426	25.08.2014	512	92	16.432,83
HİSAR KULELERİ-2	BLOK 27-B	27	21.06.2012	426	25.08.2014	511	92	16.432,83
HİSAR KULELERİ-1	BLOK 28	28	21.06.2012	424	10.06.2014	337	118	13.302,42
HÜNKAR KONAKLARI	GÜNEY BLOK 29-A	29	29.03.2012	179	04.02.2014	95	41	8.109,39
HÜNKAR KONAKLARI	GÜNEY BLOK 29-B	29	29.03.2012	180	04.02.2014	94	38	7.626,34
HÜNKAR KONAKLARI	GÜNEY BLOK 30-A	30	29.03.2012	181	04.02.2014	92	41	8.109,39
HÜNKAR KONAKLARI	GÜNEY BLOK 30-B	30	29.03.2012	182	04.02.2014	91	38	7.626,34
HÜNKAR KONAKLARI	GÜNEY BLOK 31-A	31	29.03.2012	659	15.03.2013	453	41	8.109,39
HÜNKAR KONAKLARI	GÜNEY BLOK 31-B	31	29.03.2012	660	15.03.2013	452	38	7.626,34
ÇİRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32-A	32	05.10.2012	686	22.12.2014	729	95	9.919,32
ÇİRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32-B	32	05.10.2012	687	22.12.2014	730	38	7.970,71
ÇİRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32-C	32	05.10.2012	688	22.12.2014	728	27	6.536,53
HANZADE KONAKLARI	KUZEY BLOK 33-A	33	28.07.2011	609	15.03.2013	258	38	6.035,05
HANZADE KONAKLARI	KUZEY BLOK 33-B	33	28.07.2011	608	15.03.2013	257	38	5.876,33
HANZADE KONAKLARI	KUZEY BLOK 34-A	34	28.07.2011	607	15.03.2013	259	38	6.035,05
HANZADE KONAKLARI	KUZEY BLOK 34-B	34	28.07.2011	610	15.03.2013	260	38	5.876,33
HİSAR KULELERİ-1	KORU BLOK 35	35	28.07.2011	611	04.02.2014	93	115	12.655,87



### **3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği**

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Tapu Müdürlüğü'nde kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır. Küçükçekmece Belediyesi'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin işlem dosyasında olumsuz herhangi bir evrağa rastlanmamıştır.

### **3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerin kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazların imar durumunda son üç yıllık süreçte plan notları dışında herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

### **3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtları incelendiğinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan 115 adet bağımsız bölüm üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı görülmüştür. Konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

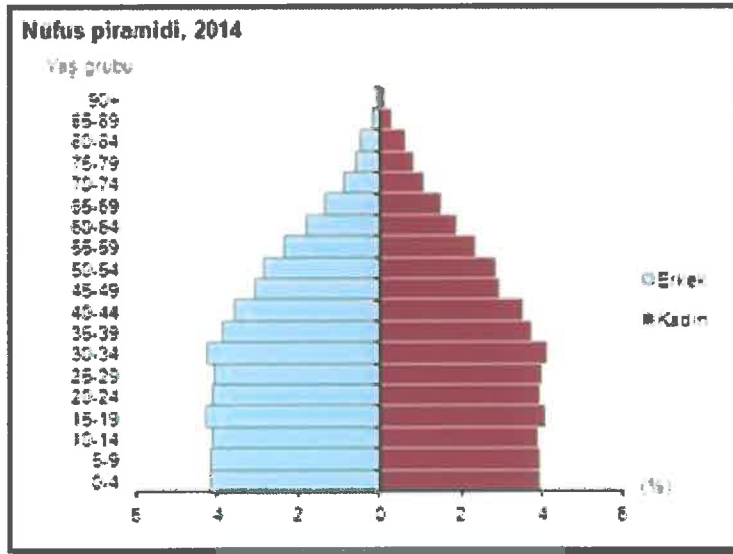
## 4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %0,13,7 iken, 2014 yılında %0,13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

**Grafik 1 Nüfus Piramidi**



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

#### 4.1. Ekonomik Veriler

##### 4.1.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomik görünüm, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren iyileşme arz etmektedir. Gelişmiş ekonomiler açısından kısa vadeli riskler azalmış ve gelişmekte olan ekonomilerde büyüme performansı olumlu olmuştur. AB, ABD ve Japonya'da alınan önemli politika tedbirleri ve Çin ekonomisinin performansı, küresel ekonomik görünümün ve finansal piyasa koşullarının iyileşmesine yardımcı olmuştur. Kısa vadeli risklerdeki azalmaya karşın, büyüme hâlâ zayıf seyretmekte, işsizlik oranları yüksek seviyelerini korumakta ve finansal piyasalara yönelik önemli riskler varlıklarını sürdürmektedir. ABD'deki mali uçurum riskinin keskin bir konsolidasyonu beraberinde getirme olasılığı ve İspanya ile İtalya krizlerinin sistemik bir AB krizine dönüşme olasılığına ilişkin sağlanan önemli iyileşmeler, kısa vadeli riskleri azaltmıştır. Bununla birlikte, ABD'de 2012 yılında sağlanan uzlaşma, orta vadede bir konsolidasyon olasılığını ortadan kaldırmamaktadır. Benzer şekilde, Avro Bölgesinde alınan tedbirlerle finansal piyasalar şimdilik rahatlamasına rağmen, bankacılık alanında önemli yapısal tedbirler alınması gerekliliği sürmektedir.

2012 yılında gelişmiş ekonomiler zayıf büyüme göstermiş, küresel ekonominin büyüme motoru gelişmekte olan ülkelere olmuştur. Küresel hasılanın 2012 yılında %3,2 oranında büyümesi öngörülmektedir. Bu dönemde gelişmiş ekonomilerin %1,3 gibi zayıf bir performans sergileyecekleri, gelişmekte olan ekonomilerin ise, %5,1 düzeyinde görece güçlü bir büyüme arz edecekleri tahmin edilmektedir. Küresel büyümenin 2013 yılında, yine gelişmekte olan ekonomilerin katkısıyla, %3,5 oranında olacağı öngörülmektedir. (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı28, Aralık 2012).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.



**Tablo. 5 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları**

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2016 GSYH Büyüme Öngörülleri	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

**Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)**

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

#### 4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

**Tablo. 6 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri**

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,5	3,1	1,5	3,1	-1,0	-3,8	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,6	3,1	1	-1,1	7,5	6,3
OECD	2015	3,7	3,2	1,1	3,1	1,5	0,0	6,4	7,1
	2016	4,0	4,0	1,7	3,0	2,0	1,6	6,6	6,9
DB	2015	3,0	3,5	1,1	3,2	1,0	-2,9	6,4	7,1
	2016	3,3	3,7	1,6	3,0	2,5	0,1	7,0	7,0

*Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm ( Mayıs 2015)*

Ekonomi Bakanlığının hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda Türkiye’nin büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahminin 3,1 ile I.M.F ye, en yüksek büyüme tahminin DB olduğu görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye’nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası’nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye’deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 7 IMF Ekonomik Görünüm Raporu( Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

	Real GDP			Consumer Prices <sup>1</sup>			Current Account Balance <sup>2</sup>			Unemployment <sup>3</sup>		
	Projections			Projections			Projections			Projections		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.0	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.8	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area <sup>1,3</sup>	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.6
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.5	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.6	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom <sup>2</sup>	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	5.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.5	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	5.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
<b>Emerging and Developing Europe<sup>4</sup></b>	<b>2.8</b>	<b>2.9</b>	<b>3.2</b>	<b>3.1</b>	<b>2.7</b>	<b>3.7</b>	<b>-2.9</b>	<b>-2.4</b>	<b>-3.0</b>	...	...	...
Turkey	2.9	3.1	3.6	3.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.3	3.3	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.0	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria <sup>5</sup>	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.8	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	15.9

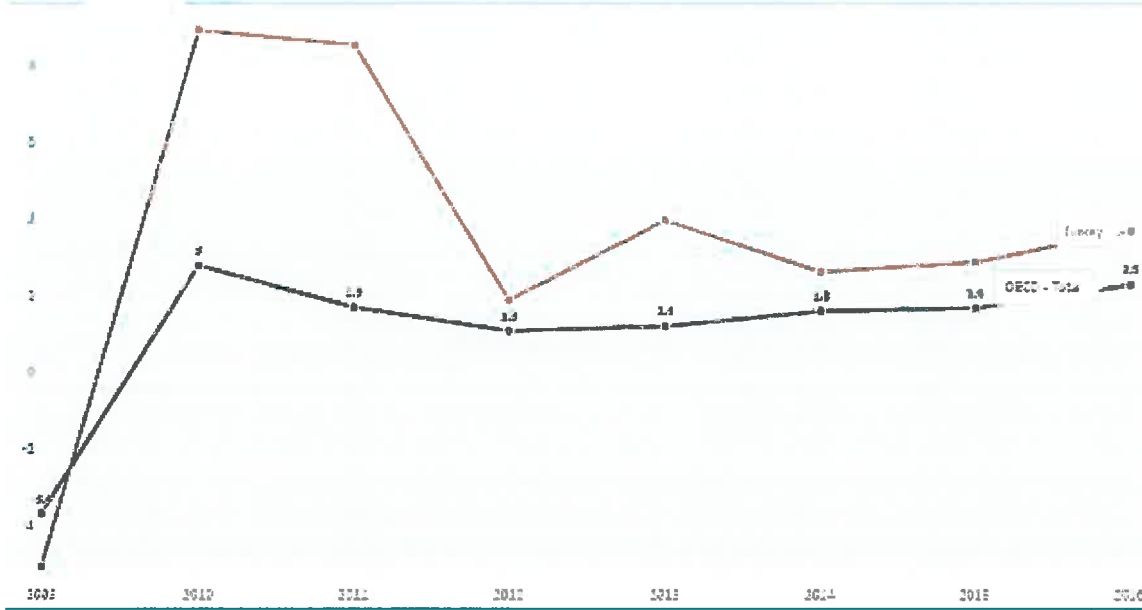
Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3,1, 2016'da ise yüzde 3,6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4,8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11,4,2016 yılında 11,6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. ( Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.



**Tablo. 8 Tablo 1 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri**

Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

#### 4.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye İstatistik Kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9'luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6'luk artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Sektörel açıdan alt başlıklar altında yapılan istatistik çalışmalarında ise;

- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %1,9'luk azalışla 11 milyar 95 milyon TL, cari fiyatlarla %8,1'lik artışla 125 milyar 18 milyon TL olarak;
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,5'lik artışla 41 milyar 510 milyon TL, cari fiyatlarla %14,1'lik artışla 421 milyar 342 milyon TL olarak;
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %4'lük artışla 74 milyar 462 milyon TL, cari fiyatlarla %11,8'lik artışla 1 trilyon 9 milyar 804 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri 2014 yılında cari fiyatlarla 22 bin 753 TL, 2013 yılında ise 20 bin 607 TL oldu. Kişi başı GSYH değeri 2014 yılında 10 bin 404 ABD doları, 2013 yılında ise 10 bin 822 ABD doları olarak hesaplanmıştır.

Sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 artarak 32 milyar 104 milyon TL'ye ulaştı. Cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,8 artarak 446 milyar 366 milyon TL'ye ulaşmıştır.

**Tablo. 9 TÜİK Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014**

Yıl	Çeyrek <sup>(1)</sup>	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Büyüme hızı (%)	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)
2013	I	355 813	9,4	199 176	10,3	28 048	3,1
	II	387 128	10,6	210 821	8,7	30 205	4,7
	III	417 849	10,8	213 020	1,9	33 006	4,3
	IV	406 499	11,5	200 028	-1,3	31 298	4,6
	Yıllık	1 567 289	10,6	823 044	4,7	122 556	4,2
2014	I	411 255	15,6	185 951	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	453 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	195 989	-1,5	32 104	2,6
	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılında sabit fiyatlarla %1,3'lük azalışla 29 milyar 887 milyon TL, cari fiyatlarla %10,4'lük artışla 351 milyar 811 milyon TL hesaplanmıştır.

**Tablo. 10 Harcamalar Yöntemiyle GSYİH Büyüme Hızları, 4. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014 (1998 Fiyatlarıyla)**

Yıl	Çeyrek <sup>(1)</sup>	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayri safi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(Eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2013	I	3,1	7,9	0,5	3,1	7,8
	II	5,6	8,0	3,6	0,1	12,6
	III	5,6	1,9	5,8	-2,2	5,2
	IV	6,1	7,9	7,5	-1,2	10,5
	Yıllık	5,1	6,6	4,4	-0,2	9,0
2014	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2

(r) 2014 yılı dördüncü çeyreği hariç diğer çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılında sabit fiyatlarla %6,8'lik artışla 34 milyar 111 milyon TL, cari fiyatlarla %20,7'lik artışla 484 milyar 983 milyon TL; mal ve hizmet ithalatı 2014 yılında cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 562 milyar 271 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik azalışla 35 milyar 582 milyon TL hesaplanmıştır.

Hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,9, sabit fiyatlarla %2,4 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcaması 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %9, sabit fiyatlarla %1,7 artmıştır. Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %6,6 arttı, sabit fiyatlarla %1 azalmıştır.

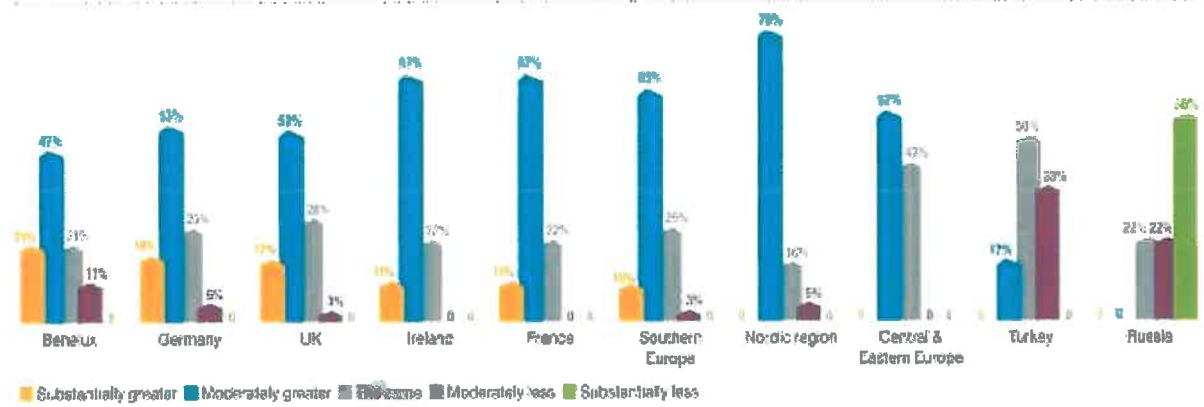
Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,4, sabit fiyatlarla %3,4; mal ve hizmet ithalatı ise cari fiyatlarla %9,2, sabit fiyatlarla %4,6 artmıştır.

#### 4.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irakta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısı ile durağan bir sürecin içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

**Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri**



**Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu**

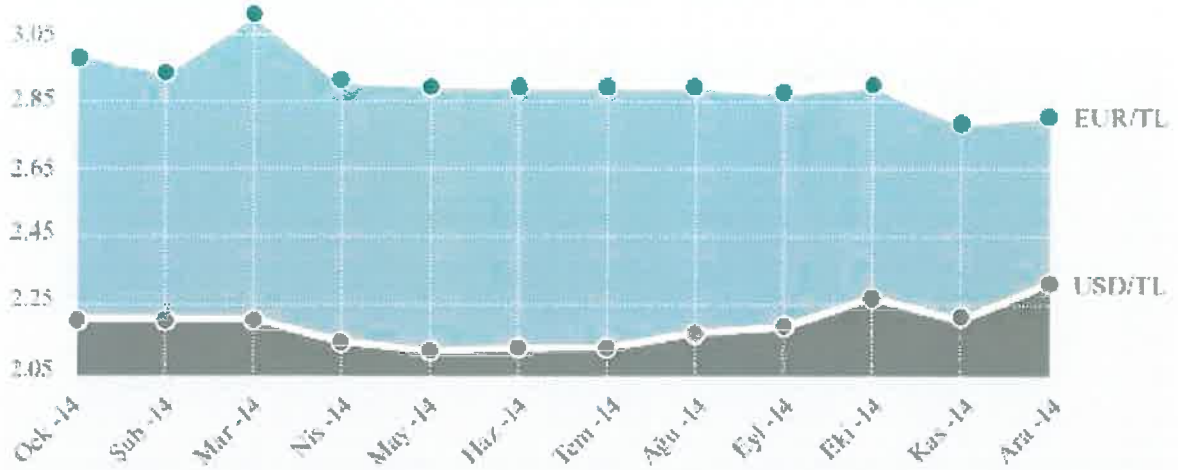
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna' da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014'ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014'te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye'nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya



devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

**Tablo. 11 Döviz Kuru Değişimleri**



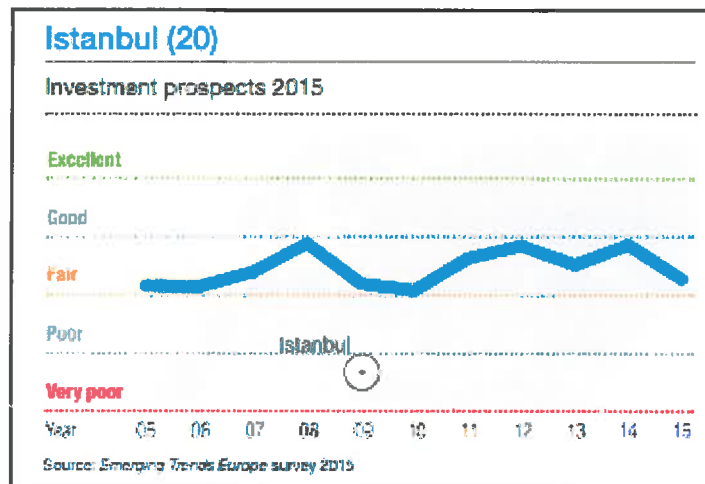
Kaynak: TCMB

**Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü ( Şubat 2015)**

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlamıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren EmergingTrends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 20. sırada yer almaktadır. Raporda İstanbul'un küçük bir pazar olmasına rağmen özellikle Ortaköy ve Büyükçekmece ilçelerinde öğrenci ikametinin (Student Housing) önem kazandığı vurgulanmıştır.

**Tablo. 12 İstanbul'a Yapılan Yatırımlar**



Kaynak: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015)

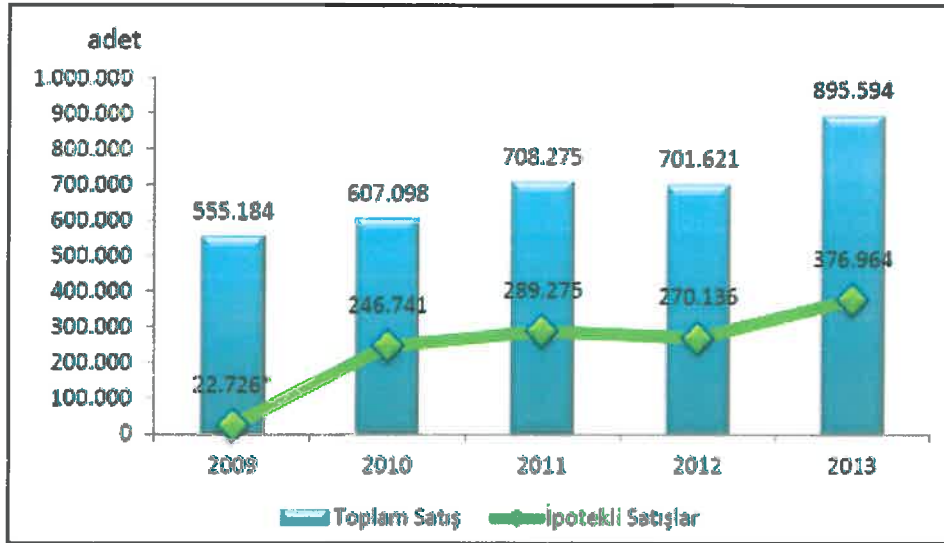
Raporda İstanbul nüfusu 20 milyon kişi; çalışan nüfus 7 milyon kişi kabul edilmiştir. Kişi başına düşen net gelir 35 EUR hesaplanmıştır. Tabloda İstanbul' a yapılan yatırımlar gösterilmiş olup 2015 yılında düşüş yaşanması beklendiği görülmektedir.

#### 4.3.1. Türkiye'de Konut Sektörü

Türk gayrimenkul sektörü, enflasyonun normal düzeylere düşmesi ile fiyat istikrarının sağlanması, YTL'ye geçiş gibi ekonomi, Avrupa Topluluğu adaylığı gibi siyasi alanda yaşanan olumlu gelişmeler paralelinde son dönemlerde yerli ve yabancıların gözünde yıldızı parlayan bir yatırım sektörü olarak ön plana çıkmaktadır.

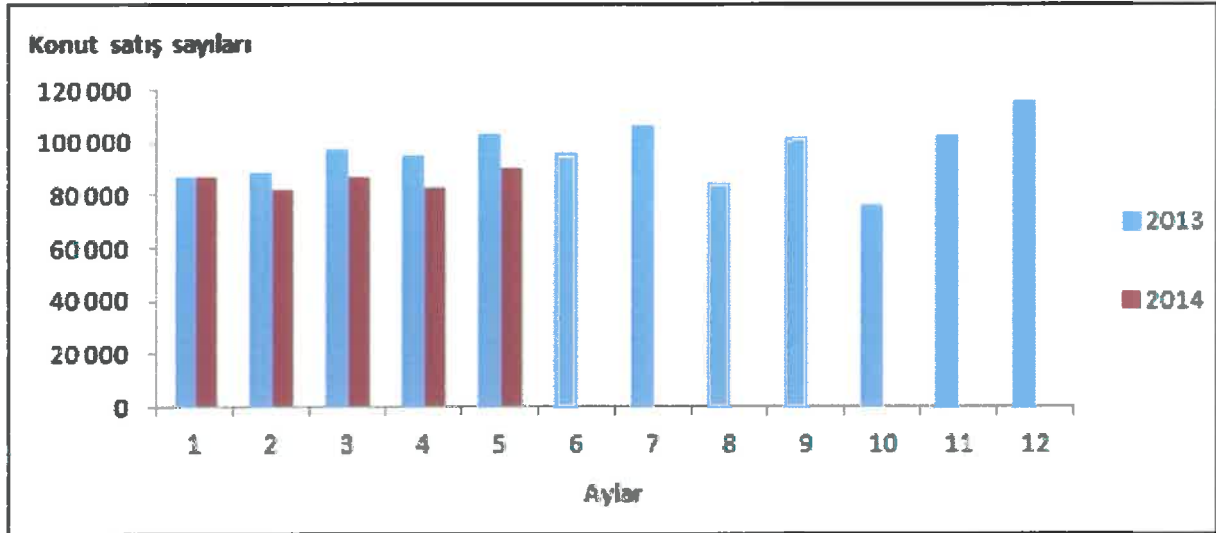
Son beş yıllık satış rakamlarına baktığımızda ortalama 693.554 (2009–2013 yılları arası ortalama) rakamına ulaşıldığı görülmektedir. 2011–2013 yılları arası yapılan satışlar ortalamanın üstünde olup son beş yılda (2012 çok az farkla bir önceki yıla göre düşmüştür) ana eğilim yükseliş yönündedir.(Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014)

**Tablo. 13 Türkiye'de Gerçekleşen Toplam Konut Satışları ve İpotekli Satış Miktarı( TÜİK)**



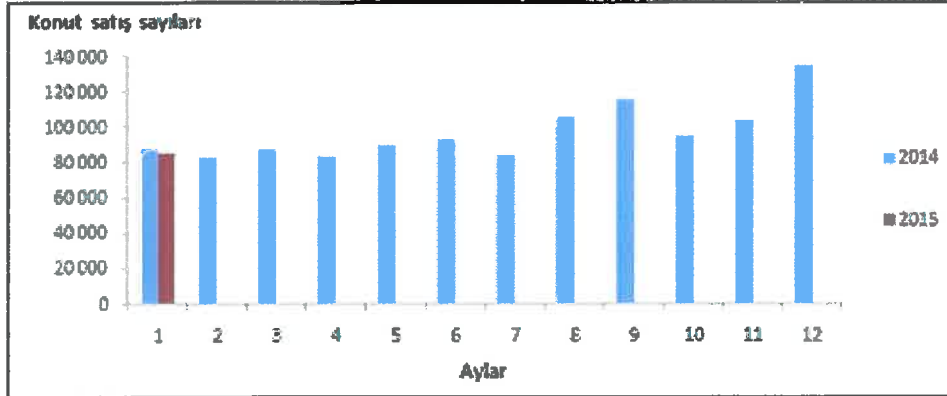
**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014**

2013 ve 2014 yılı ilk beş aylık yakın geçmişi incelediğimizde ise aylık bazdaki konut satış rakamlarının 2013 yılı rakamlarının biraz altında olduğu gözlenmektedir. Türk konut sektöründe genel temayül son altı aylık süreçte satışların ve kiralamanın ilk yarıya göre biraz daha fazla olmasıdır.

**Tablo. 14 Tablo 2 Türkiye’de Konut Satış Adedi (2013-2014 Mayıs)**

**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014**

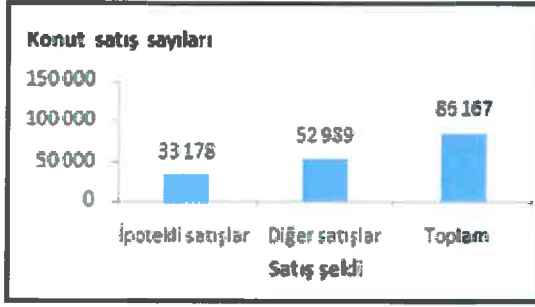
Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) verilerine göre, Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 oranında azalarak 86 167 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 16 587 konut satışı ile en yüksek paya (%19,2) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 9 570 konut satışı (%11,1) ile Ankara, 5 483 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 14 konut ile Ardahan ve 27 konut ile Bayburttur.

**Tablo. 15 Konut Satış Sayıları 2014-2015**

**Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18552>**

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 oranında artış göstererek 33 178 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,5’ tir. İpotekli satışlarda İstanbul 7 399 konut satışı ve %22,3 pay ile ilk sıradadır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %48,6 ile Denizli’ dir.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,7 oranında azalarak 52 989’dır. Diğer konut satışlarında İstanbul 9 188 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sıradadır. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %55,4 tir. Ankara 5 214 diğer konut satışı ile ikinci sıradadır. Ankara’yı 3 179 konut satışı ile İzmir takip etmektedir. Diğer konut satışının en az olduğu il, 6 konut ile Hakkari’ dir.



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 azalarak 37 971 dir. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 dir. İlk satışlarda İstanbul 7 293 konut satışı ile en yüksek paya (%19,2) sahipken, İstanbul'u 3 694 konut satışı ile Ankara ve 2 160 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

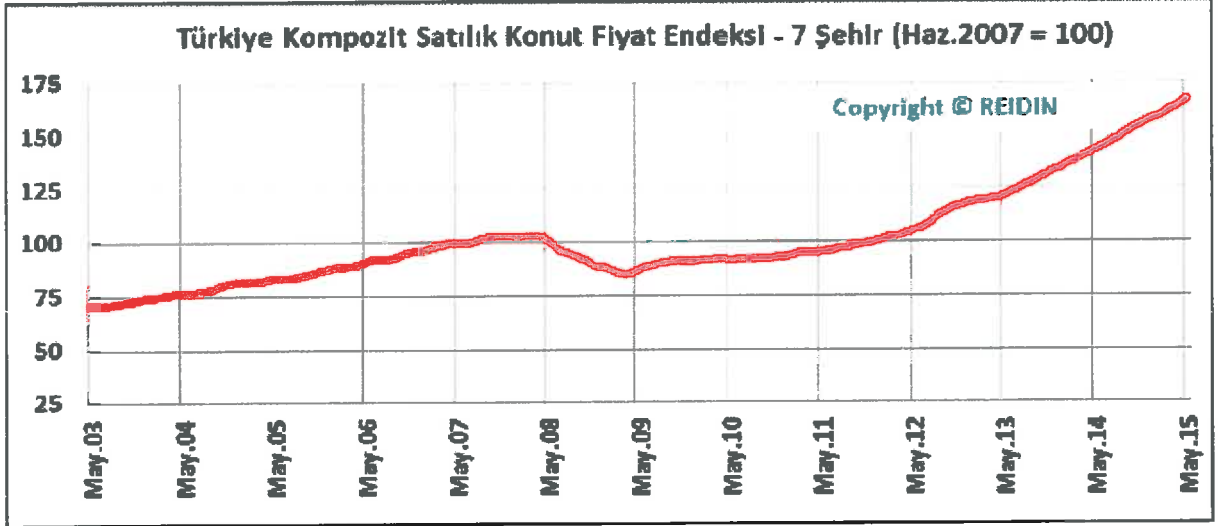
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 artış göstererek 48 196 dir. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 294 konut satışı ve %19,3 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %56 dir. Ankara 5 876 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3 323 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ocak 2015'te ilk sırayı 392 konut ile Antalya'dır. Antalya ilini sırasıyla 377 konut satışı ile İstanbul, 95 konut satışı ile Yalova, 81 konut satışı ile Bursa, 63 konut satışı ile Aydın ve 49 konut satışı ile Sakarya takip etmektedir.

Reidin.com konut sektörü 2015 2'inci çeyrek dönem sonuçları araştırma verilerine göre;

- Mayıs ayında 2007 Haziran = 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR7) bir önceki aya göre % 1.40 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.54 oranında artış gerçekleşmiştir. Haziran 2015 için 2007 Haziran = 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 168.3 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı%1.08' dir.
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak= 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR30) bir önceki aya göre%1.09 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise%11.01oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.15 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise%2.00 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.
- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.11 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak= 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre%0.85 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7.85 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında Yalova'da metrekare başına konut kira değerleri %2.05 oranında artmış ve Yalova kiralardan en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise%2.00 oranı ile Van olmuştur.

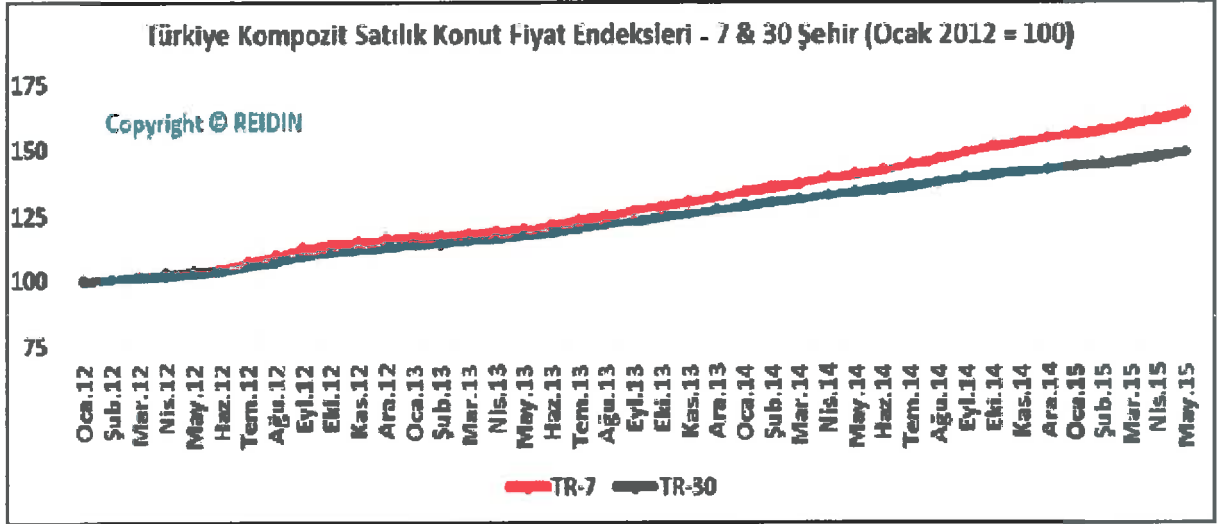




- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.40 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.54 oranında artış gerçekleşmiştir. Haziran 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 168.3 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.08'dir.

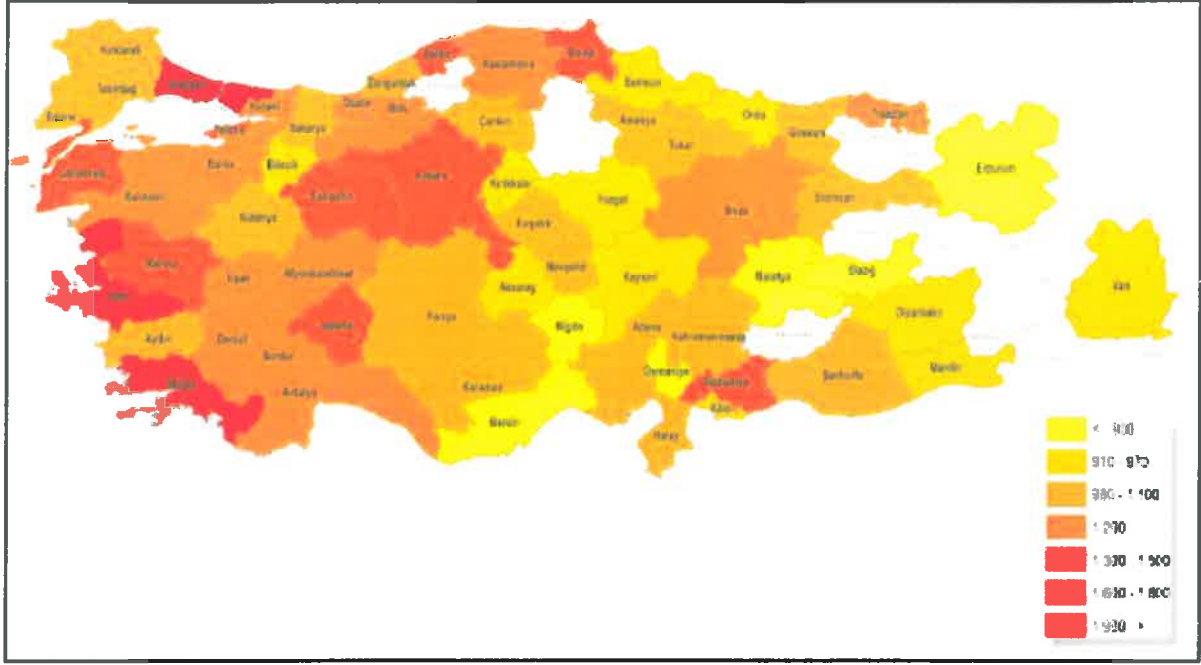
	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
<b>Adana</b>	188.3	2.15%	21.17%
<b>Ankara</b>	142.2	0.91%	10.53%
<b>Antalya</b>	129.6	1.56%	14.76%
<b>Bursa</b>	113.1	-0.39%	3.04%
<b>İstanbul</b>	185.5	1.62%	20.08%
<b>İzmir</b>	158.5	1.17%	11.90%
<b>Kocaeli</b>	147.9	1.36%	13.72%

**Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100**

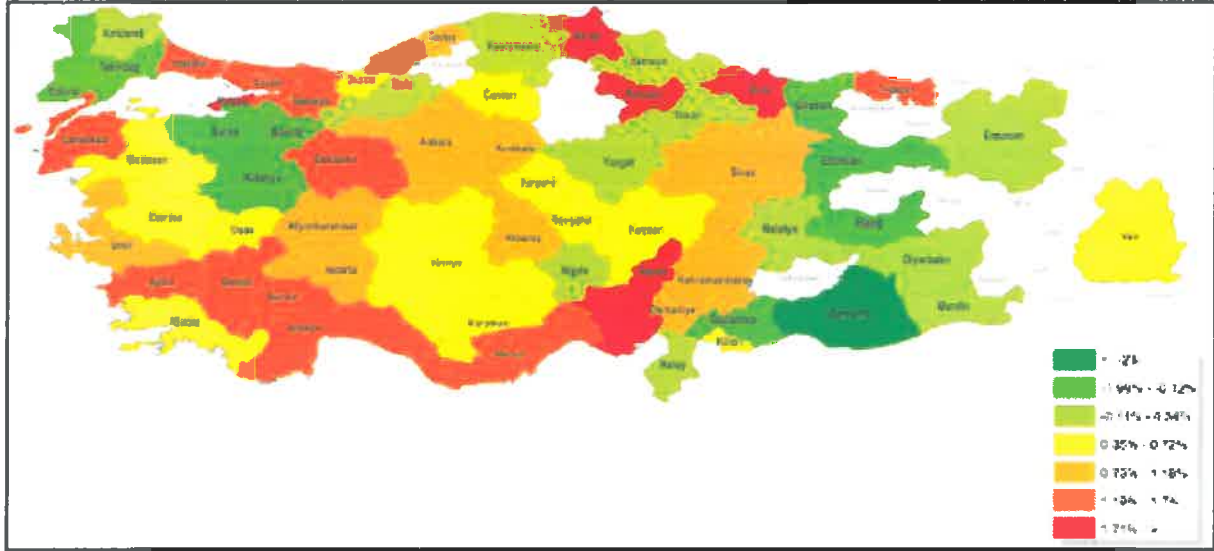


- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %1.09 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %11.01 oranında artış gerçekleşmiştir.

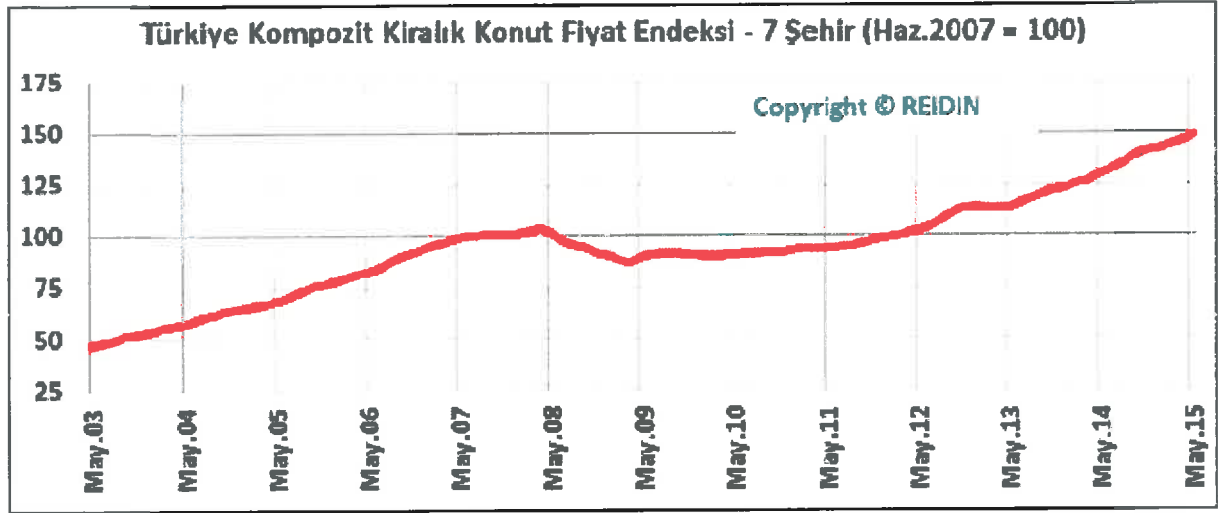
Şekil 1 SATILIK FİYATLAR (TL/m<sup>2</sup>)



Şekil 2 SATILIK FİYATLARDA AYLIK % DEĞİŞİMLER



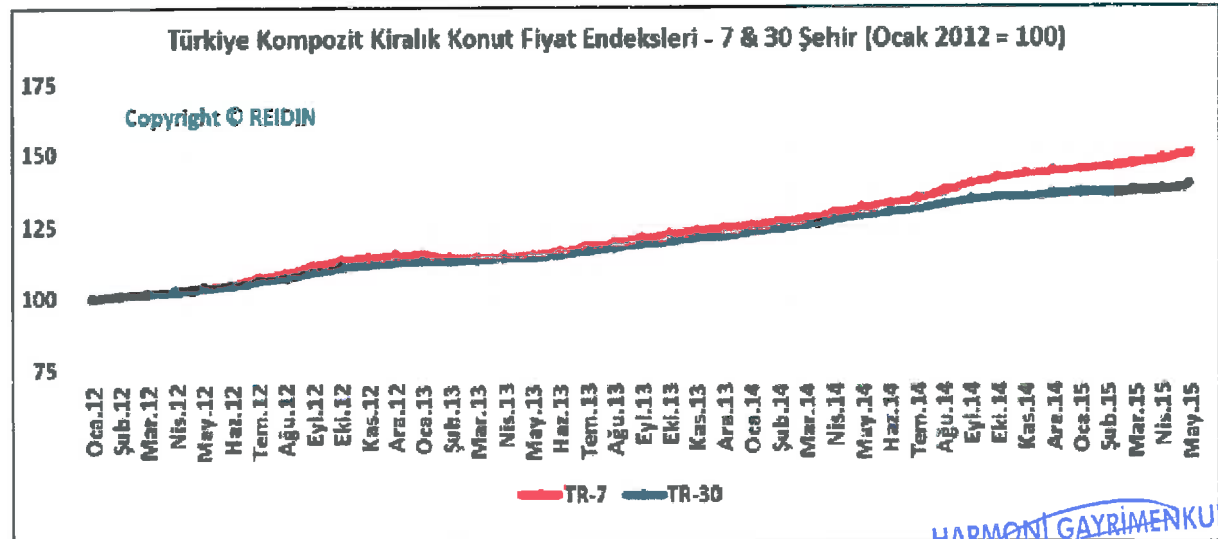
- Mayıs ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.15 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.



- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temyillili Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.11 oranında artış gerçekleşmiştir.

	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Adana	163.1	1.99%	11.84%
Ankara	129.7	0.95%	4.28%
Antalya	135.1	1.09%	15.61%
Bursa	106.9	0.83%	5.00%
İstanbul	161.4	1.60%	18.16%
İzmir	138.8	0.53%	9.74%
Kocaeli	130.0	0.18%	9.03%

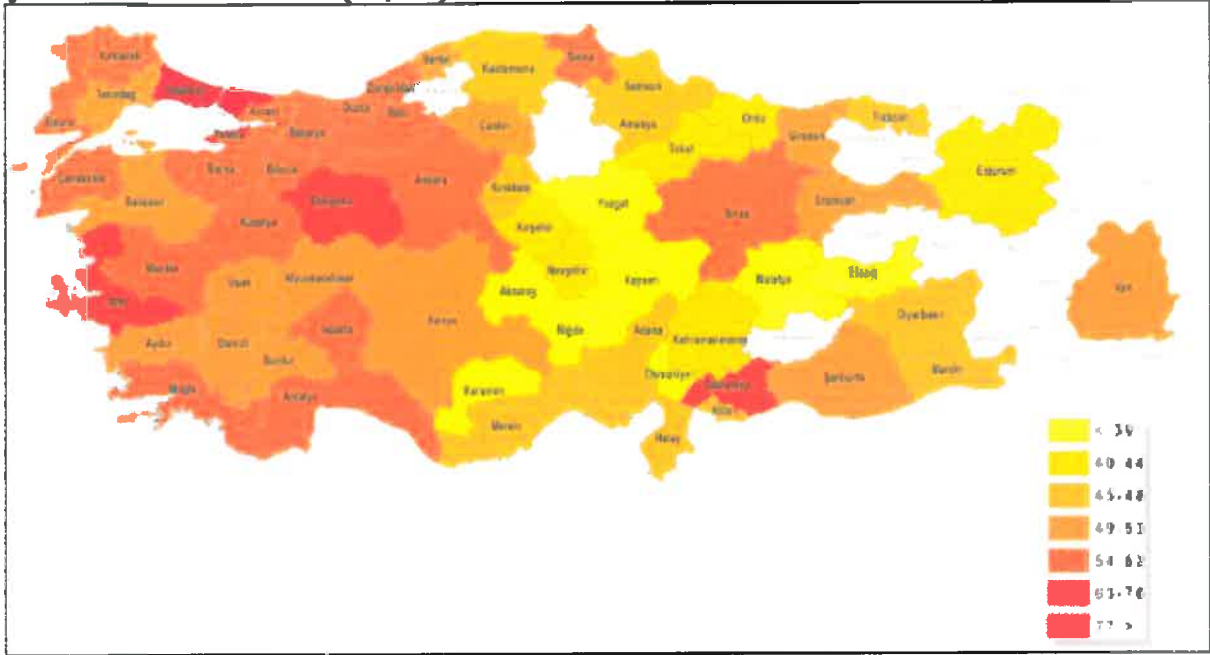
Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100





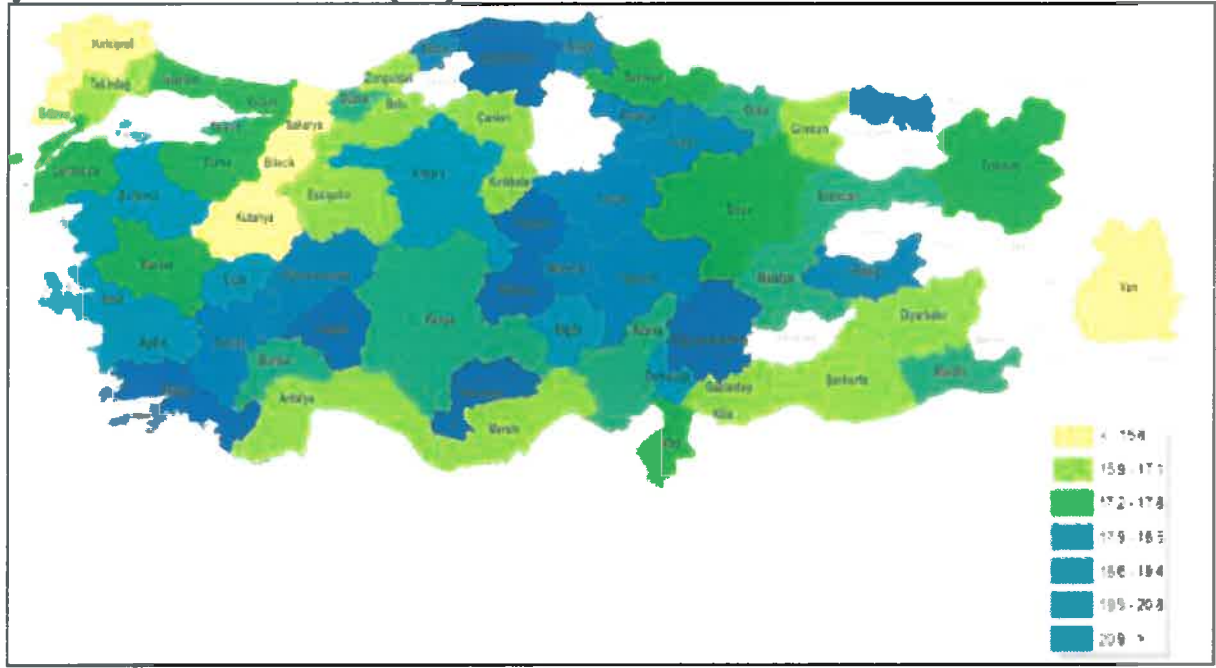
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012Ocak=100 temyillı Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde(TR-30) bir önceki aya göre %0.85 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7.85 oranında artış gerçekleşmiştir.

Şekil 3 KİRA DEĞERLERİ (TL/M<sup>2</sup>)

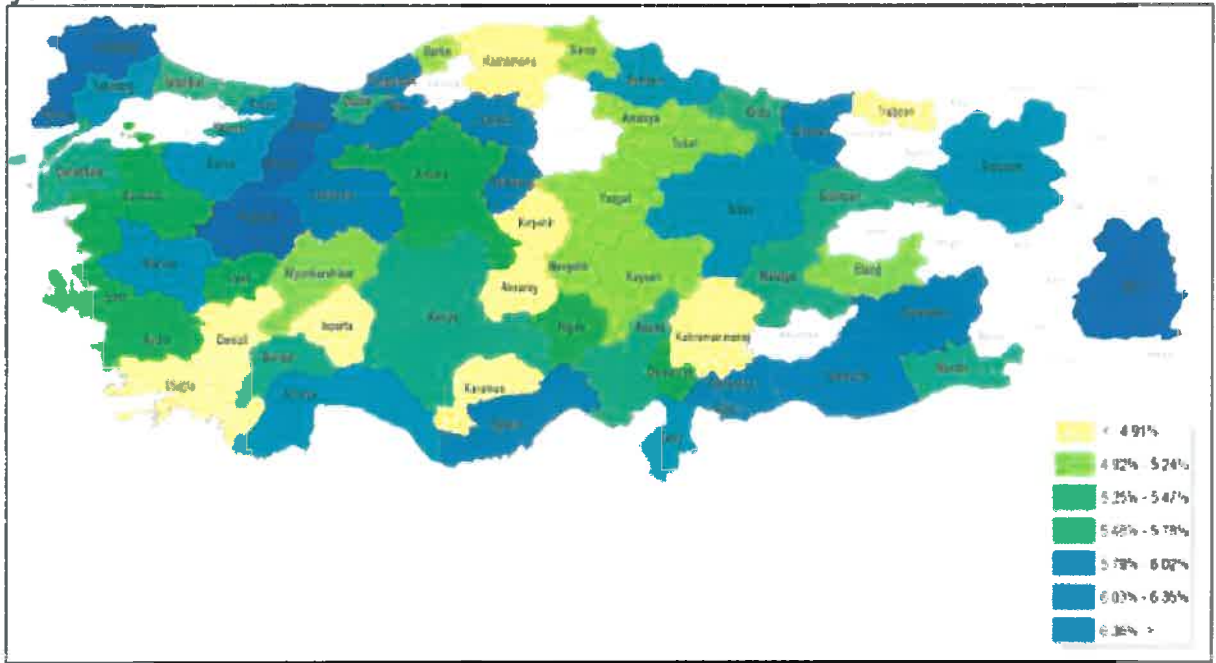


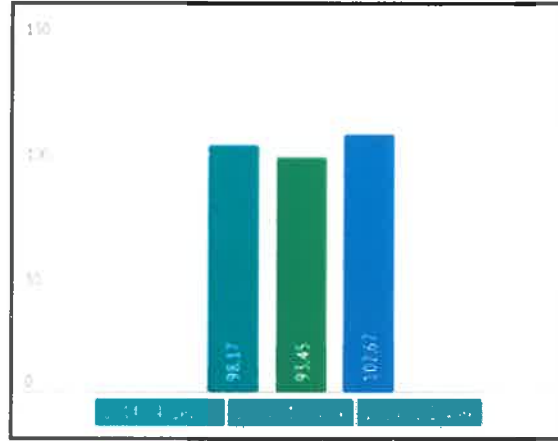
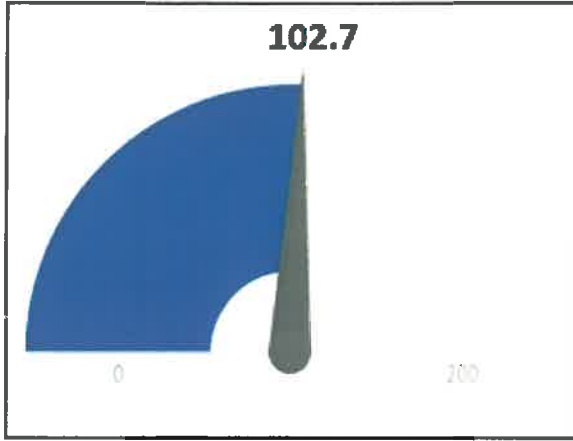
- Mayıs ayında Yalova'da metrekare başına konut kira değerleri %2.05 oranında artmış ve Yalova kiralarn en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Van olmuştur.

Şekil 4 Amortisman Süreleri (YIL)

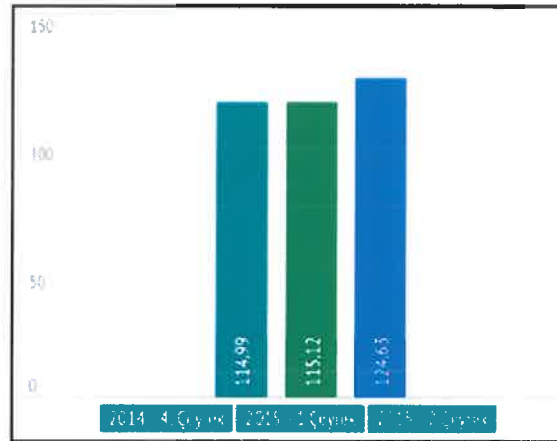
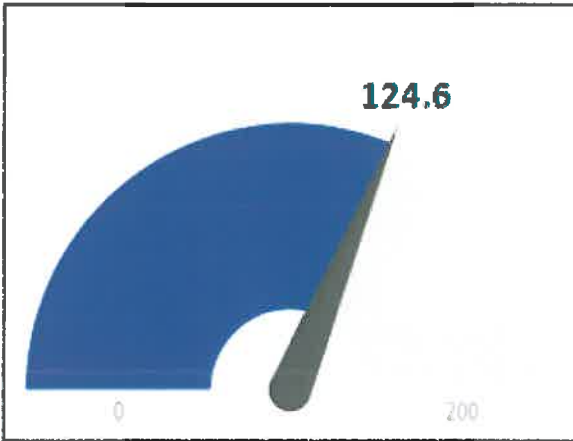


Şekil 5 Yıllık Brüt Kira Getirileri





REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 2. çeyrek döneminde 102.7 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.



REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 2. çeyrek döneminde 124.6 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artışı beklenmektedir.

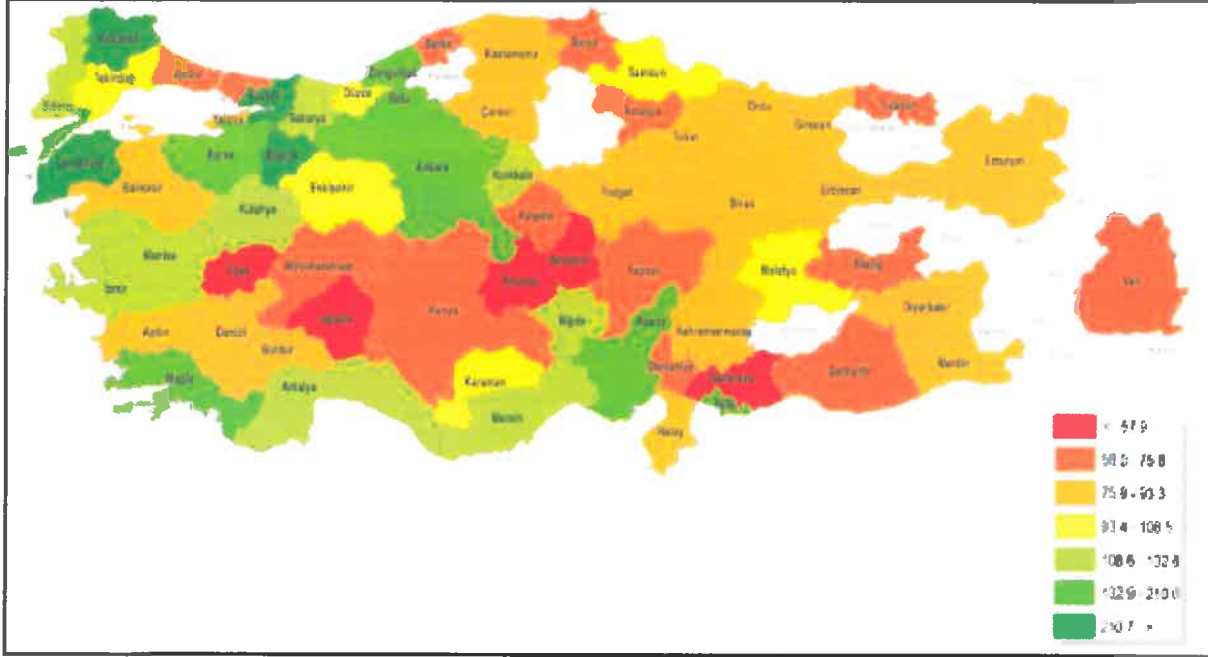
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %57.25 artışla 121.6 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul danışmanları için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %2.7 artışla 117.7 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul değerleme uzmanları için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %2.3 azalışla 97.2 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul geliştiricileri için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %14.6 artışla 105.4 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %8.3 artışla 124.6 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artışı beklenmektedir.

#### 4.3.2. Türkiye’de Konut Kredisi

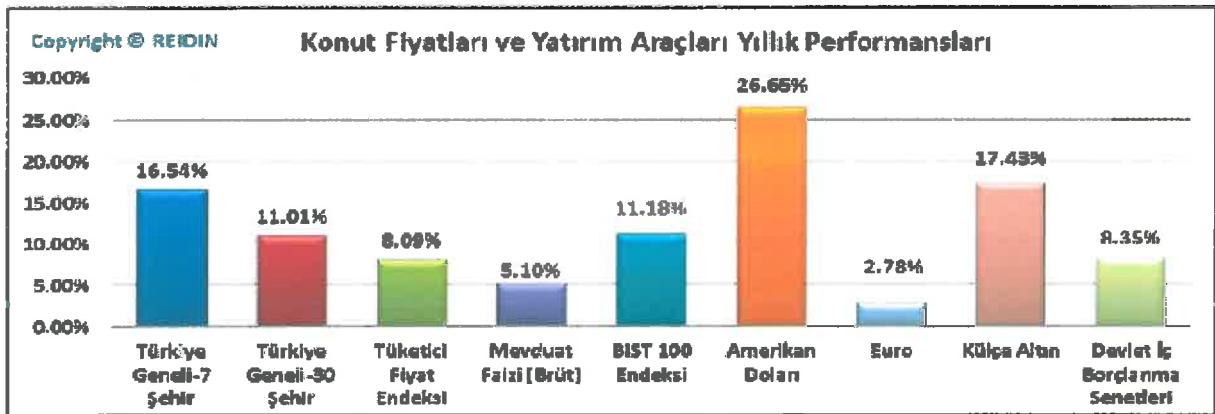
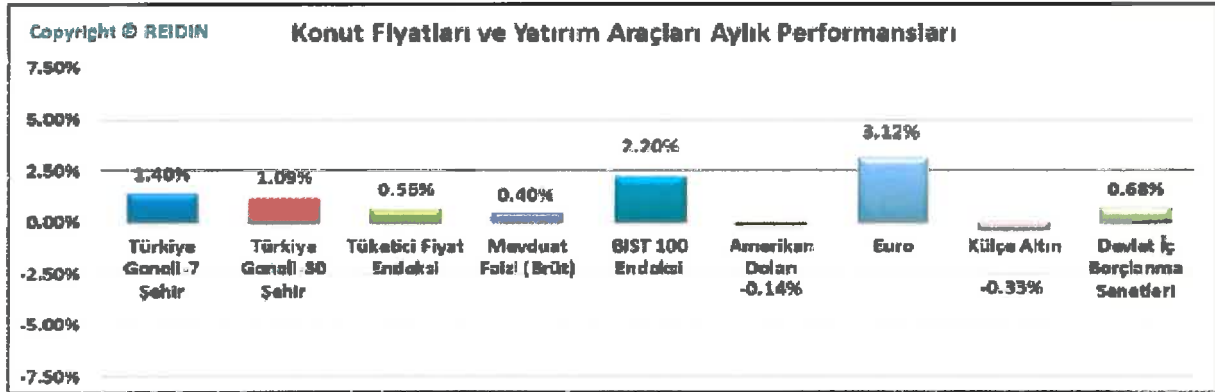
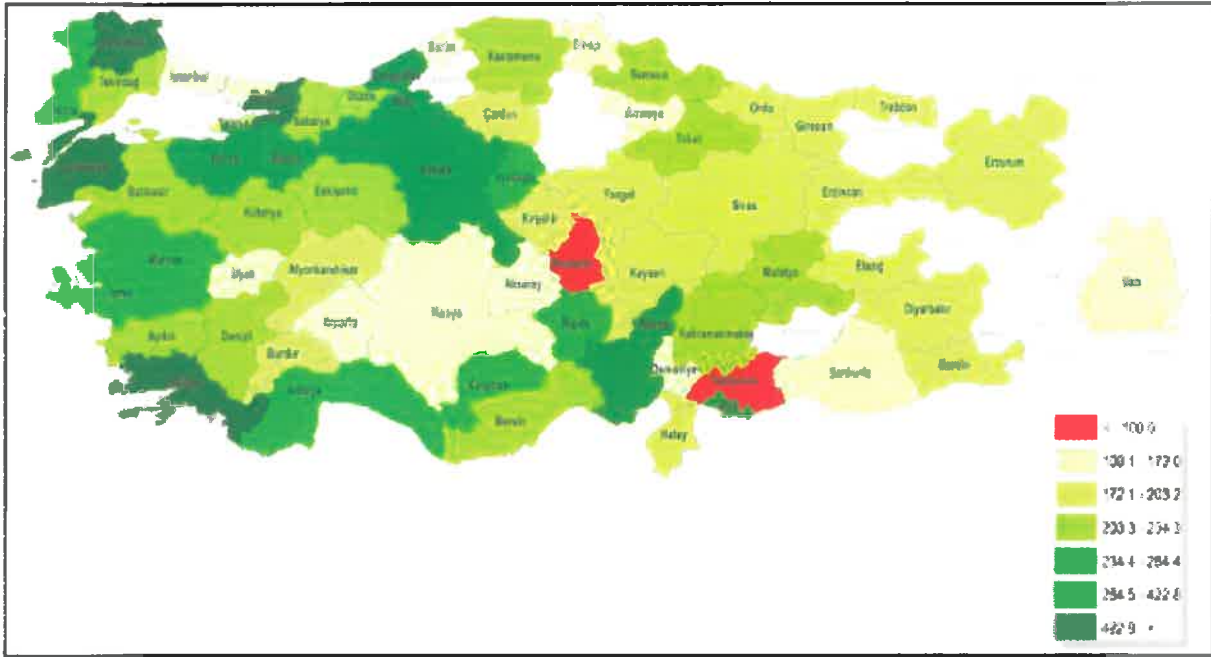
Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. BDDK Aralık 2012’de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu’na göre 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 38,9 Milyar TL; 2009 yılı başında 44,9 Milyar TL iken, 2010 yılı başında 60,8 Milyar TL’dir. 2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış eğiliminde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların<sup>1</sup> artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin %75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur. BDDK Aralık 2012’de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu’na göre 2011 ve 2012 yıllarında kullanılan konut kredileri toplam 74,6 ve 86 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin toplam krediler içerisindeki payı %10.9 ve %10.8’dir.

2015 yılı Mayıs ayı REIDIN.com 10 yıllık konut kredisi için konut satın alma gücü endeksi hesaplanmıştır.

#### Şekil 6 Konut Satın Alma Gücü Endeksi(10 Yıllık Kredi Üzerinden)







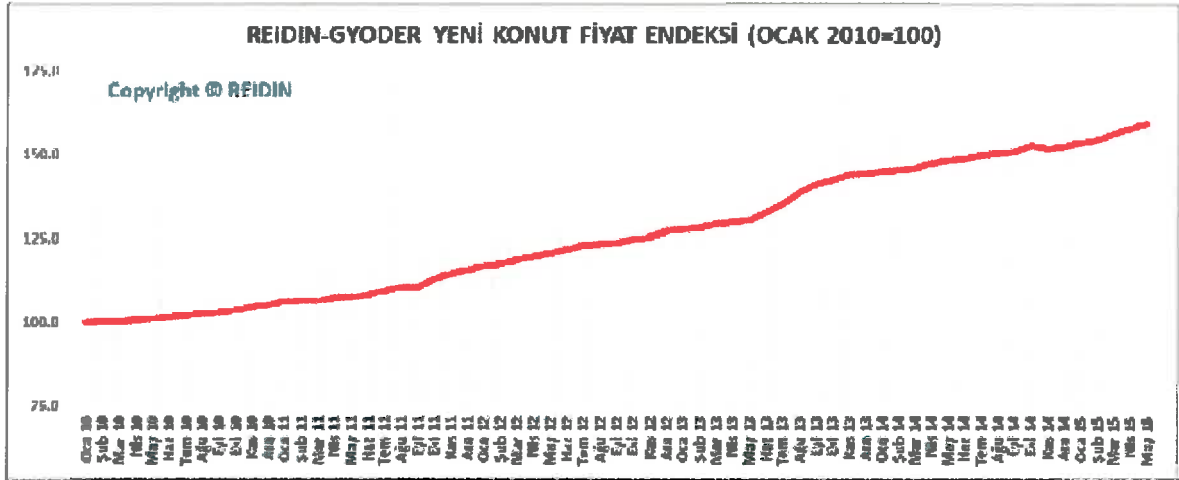
REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mayıs ayında bir önceki aya göre;

- %0.76 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.35 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %59.20 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.70 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.48 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7.2 puan fazla artış göstermiştir.

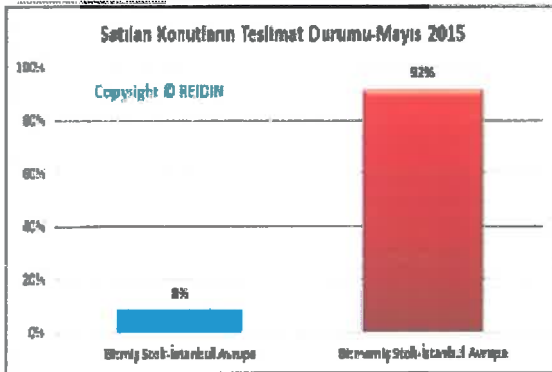
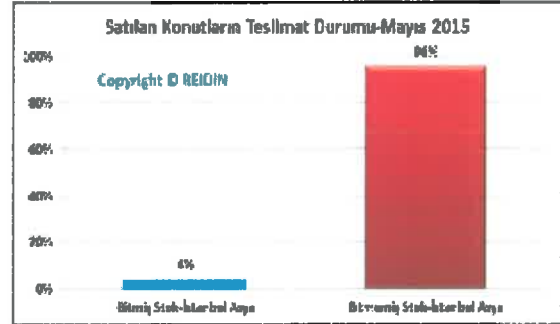
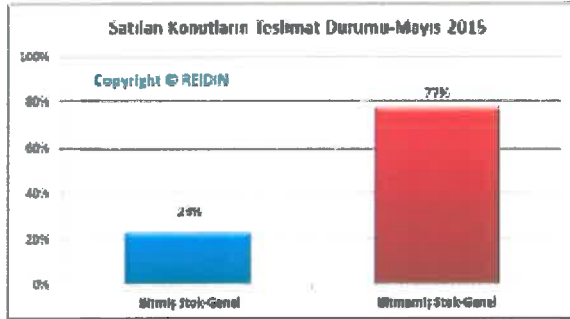
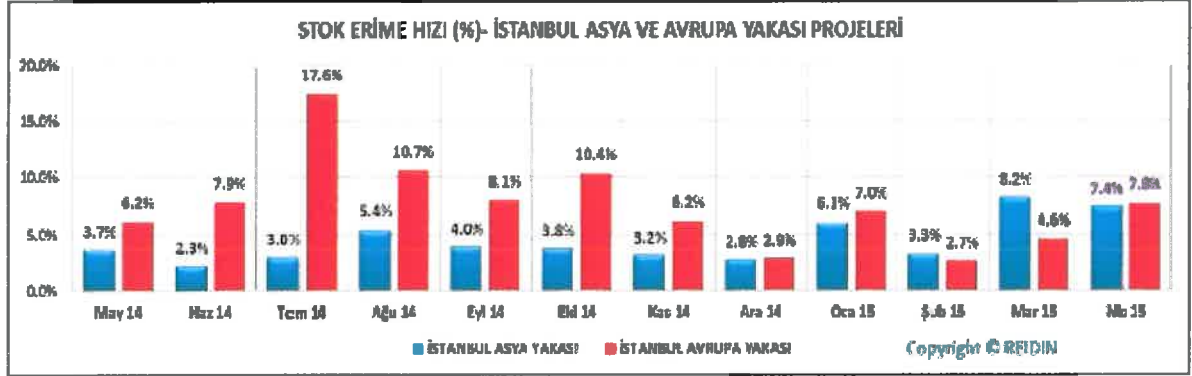
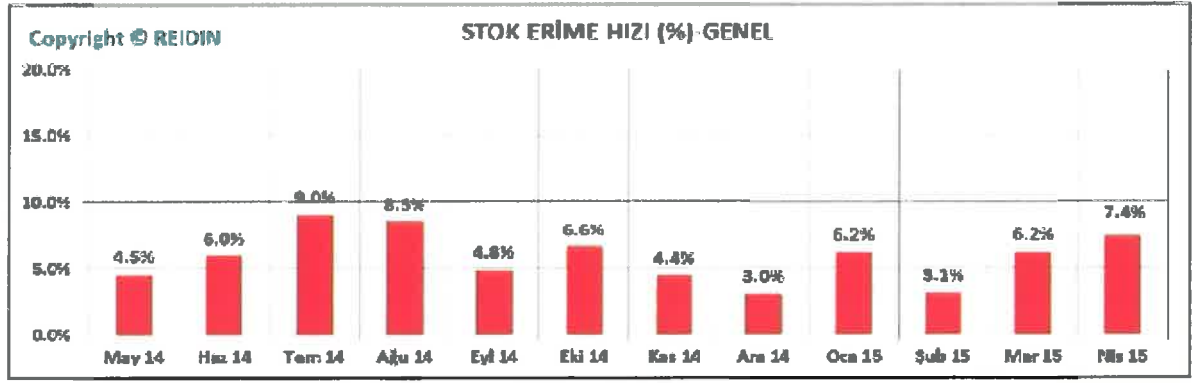
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.79 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.71 oranında artmış; 101-125 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.16 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.76 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.14 oranında artmıştır.

Mayıs ayında;

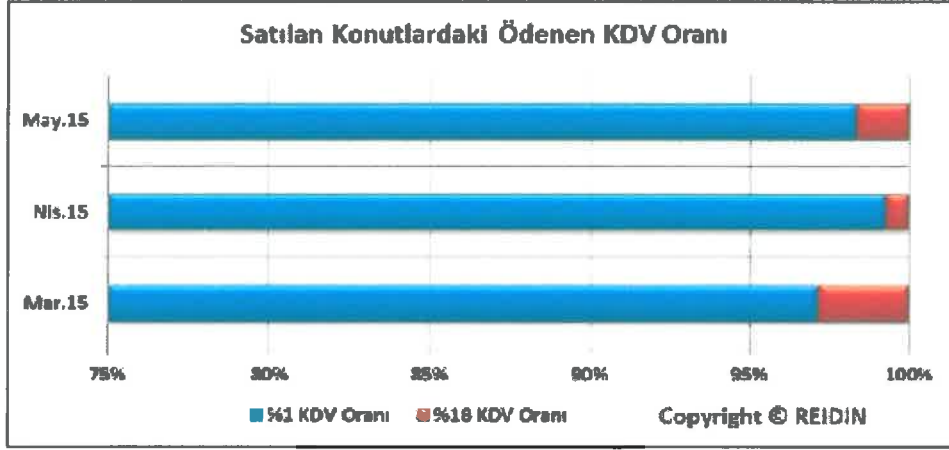
- Satışı gerçekleştirilen konutların %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %77'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %4'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %8'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senetve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mayıs ayında peşinat oranı %24, senet oranı %55 ve banka kredisi oranı %21 olarak gerçekleşmiştir.
- Markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %47'lik (son 6 aylık ortalama %39) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Mayıs 2015: %44) ile ortalama 96 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



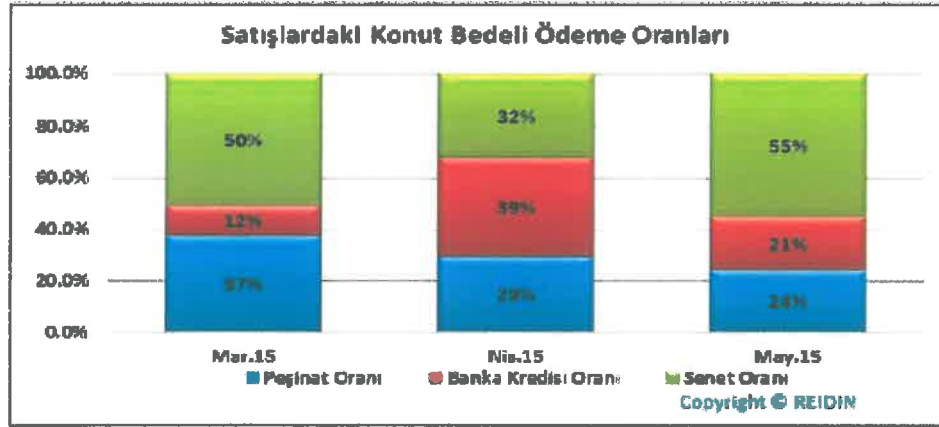
	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
<b>YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ</b>	<b>159.2</b>	<b>0.76%</b>	<b>7.35%</b>	<b>59.20%</b>



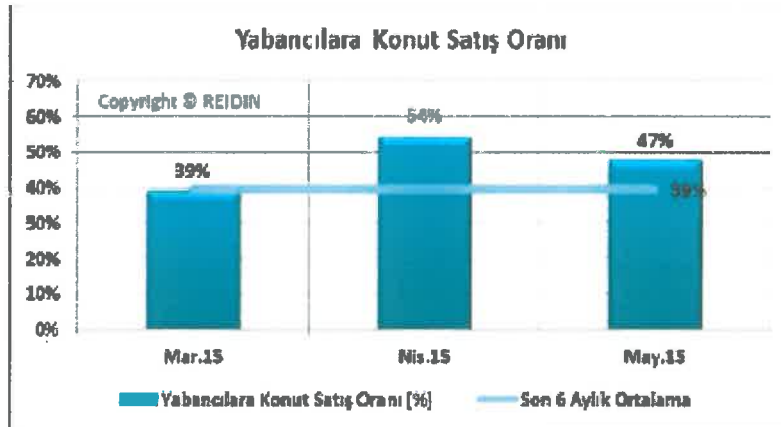
- Mayıs ayında satışı gerçekleştirilen konutların %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken,%77'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.
- İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %4'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %8'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.



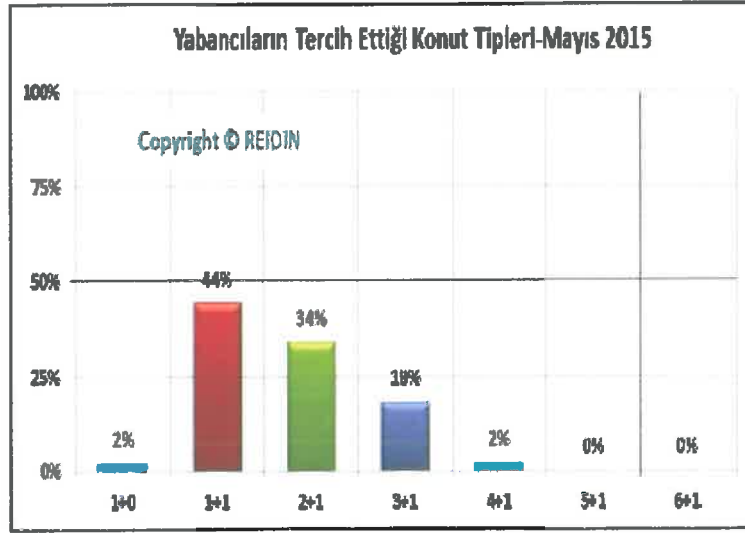
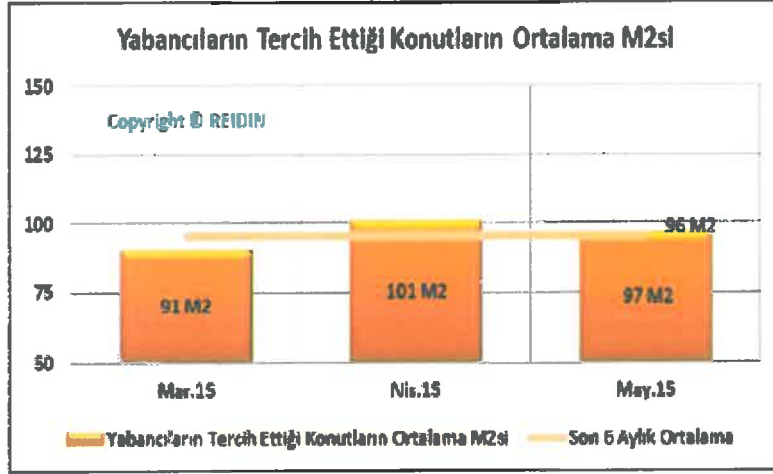
- Mayıs ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.4 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.6 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.



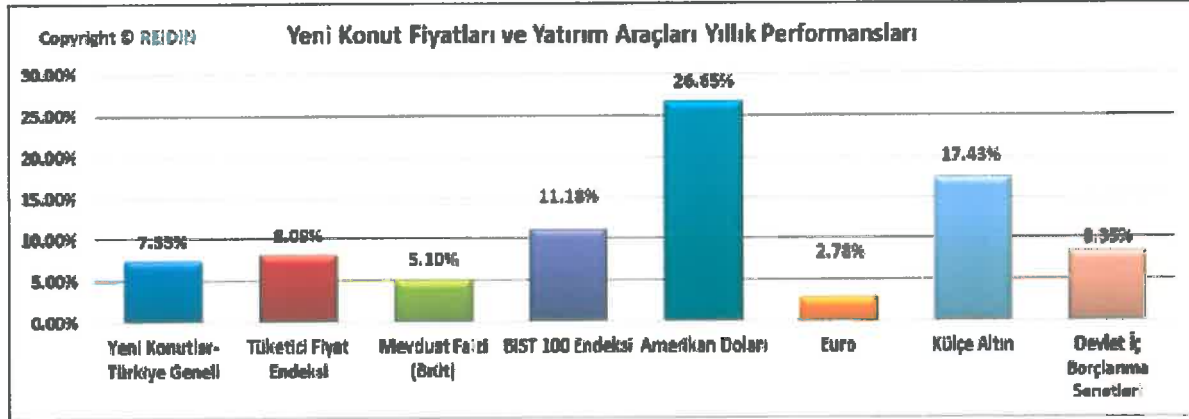
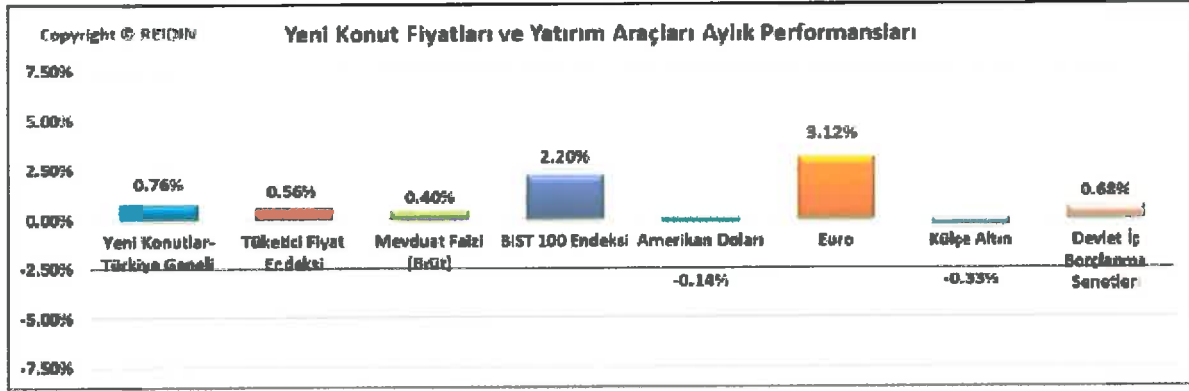
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mayıs ayında peşinat oranı %24, senet oranı %55 ve banka kredisi oranı %21 olarak gerçekleşmiştir.



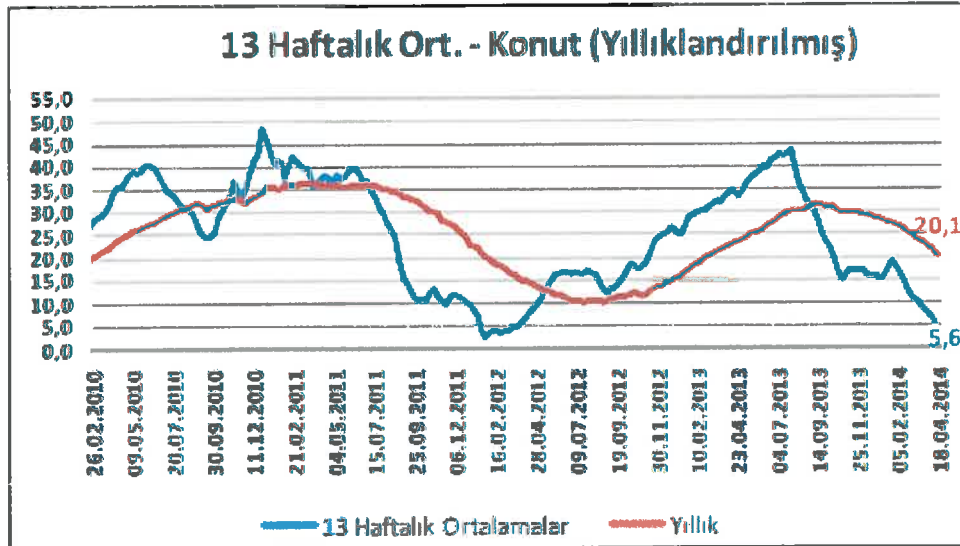




- Mayıs ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %47'lik (son 6 aylık ortalama %39) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Mayıs 2015:%44) ile ortalama 96 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun hazırladığı rapora göre;



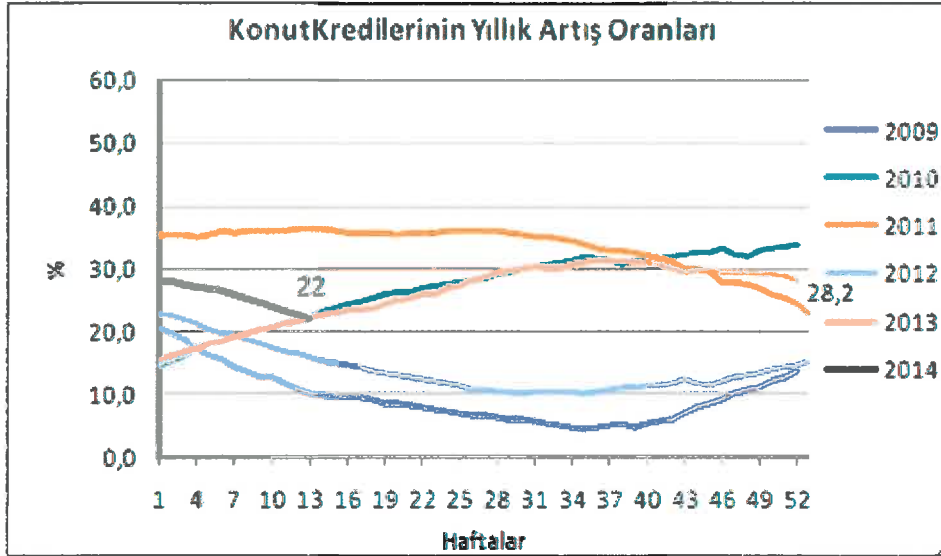
Şekil 7 Türleri İtibariyle Krediler

(Milyon TL)				DEĞİŞİM			
	Mart 2013	Aralık 2013	Mart 2014	Mart 2013 - Mart 2014		Aralık 2013 - Mart 2014	
				Tutar	(%)	Tutar	(%)
<b>TOPLAM</b>	<b>833.557</b>	<b>1.047.410</b>	<b>1.082.855</b>	<b>249.298</b>	<b>29,9</b>	<b>35.445</b>	<b>3,4</b>
Kurumsal/Ticari Krediler	336.707	463.326	465.624	129.917	38,6	22.799	5,1
KOBİ Kredileri	216.696	271.421	284.858	68.162	31,5	13.437	5,0
Mikro İşletmeler	57.978	70.347	74.886	16.907	29,2	4.038	5,7
Küçük İşletmeler	58.358	85.711	91.349	32.990	56,4	5.638	6,6
Orta İşletmeler	90.360	114.863	118.624	28.265	31,3	3.791	3,3
Bireysel Krediler	280.153	332.164	331.373	51.219	18,3	-791	-0,2
Kredi Kartları	73.662	83.806	79.206	5.544	7,5	-4.601	-5,5
Tüketici Kredileri	206.492	248.357	252.167	45.675	22,1	3.810	1,5
Konut	92.138	110.503	112.399	20.261	22,0	1.894	1,7
Tasit	7.958	8.532	7.689	73	0,9	-647	-7,6
Diğer	106.416	129.322	132.779	25.963	24,4	2.582	2,0

Kaynak: BDDK Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü 2014

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mart 2014 itibarıyla 331,4 milyar TL tutarındaki bireysel kredilerin %76,1'i tüketici kredilerinden, %23,9'u ise kredi kartından oluşmaktadır. Tüketici kredilerinin ise %52,3'ü ihtiyaç ve diğer tüketici kredilerinden, %44,6'sı konut kredilerinden, %3,1'i ise taşıt kredilerinden oluşmaktadır. 2013 yılına göre kredi kartlarının bireysel krediler içindeki payı 1,3 puan azalırken, taşıt kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı 0,3 puan azalmıştır.



Tüketici kredilerinin ortalama vadesi, Mart 2014 itibarıyla 5,5 yıl olup yıllar itibarıyla artmaktadır. Konut kredilerinin ortalama vadesi 8 yıl, ihtiyaç ve diğer tüketici kredilerinin ortalama vadesi 3,4 yıldır.

#### 4.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

##### 4.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.712 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2014 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.377.018 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondular mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.



#### 4.4.2. Küçükçekmece İlçesi



İstanbul'un batı yarısında yer alan ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece İlçesi; 11.845 hektarlık bir alana sahiptir. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de

Avclar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İlçe; kuzeyde Başakşehir, doğuda Bağcılar ve Bahçelievler, güneyde Bakırköy, batıda Küçükçekmece Gölü ve Avclar ile çevrilidir. Çatalca Yarımadası'nın güneydoğu kesiminde yer alan ilçe toprakları alçak dalgali düzlüklerden oluşur. Sularını yarımadanın orta kesimlerinden toplayan Sazlıdere ve Nakkaşdere, Küçükçekmece Gölü'ne dökülür. Gölü, Marmara Denizi'nden ayıran kıyı kordonunun doğu bölümü, ilçe sınırları içindedir. İlçe toprakları, bu bölümdeki dar bir kıyı şeridinde Marmara Denizi'ne komşudur.

**Nüfus:** Adrese dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2014 yılında açıklanan genel nüfus sayımına göre Küçükçekmece İlçe nüfusu 748.398, 2013 yılında açıklanan ilçe nüfusu 740.090 kişidir.

**Ulaşım:** Küçükçekmece'nin ulaşım ağlarında yapılan incelemede; bölgede karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım ilişkilerinin güçlü olduğu gözlemlenmektedir. Küçükçekmece İlçe Yerleşimi; tüm ulaşım sistemlerine yakın konumdadır.

**Sosyo Ekonomik Yapı:** İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısılması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

**DEPREM RİSKİ:** Küçükçekmece İlçesi 1. ve 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bir kısmı yapılaşma için sakıncalı ve depreme dayanıklı değildir. Genel olarak taşıma kapasitesi çok düşüktür. Bir kısmında ise bina yapılabilmektedir. Fakat yamaç olan bölgeler su tutmakta, bu yüzden akışkanlık kazanmakta ve heyelana neden olabilmektedir. Bu durum Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri arasında görülmektedir.

### 5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

#### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından

eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

### 5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

#### 5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame

prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

### 5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

### Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## 6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

### 10.3. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

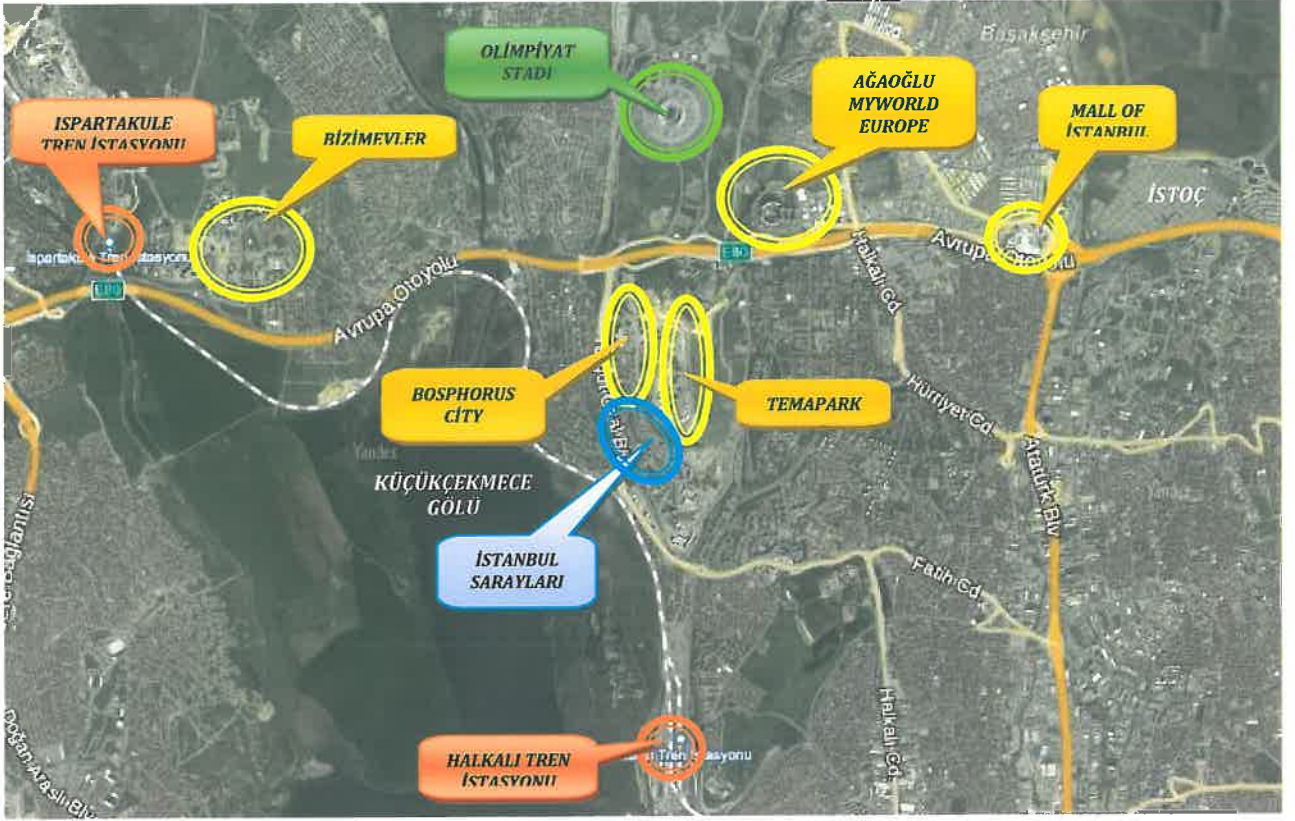
Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Altınşehir-İstanbul Caddesi'nde konumlu İstanbul Sarayları Projesi kapsamında yer almaktadır. Konu gayrimenkuller; TEM Otoyolu'nun yaklaşık 1 km. güneyinde yer almakta olup; Batısında Altınşehir İstanbul Caddesi ile konut fonksiyonlu düzensiz yapılaşmalardan oluşan Yarımburgaz Mahallesi ve Küçükçekmece Gölü yer alır. Kuzeyinde TOKİ Konutları, Kanuni Sultân Süleyman Devlet Hastanesi ve TEM Otoyolu, doğusunda Soyak Olympiakent, Tema Park Halkalı, kuzeydoğusunda Halkalı Toplu Konut Alanı, Mahmutbey Gişeleri ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.



Küçükçekmece-Halkalı bölgesi E-5 ve TEM bağlantısı (Basın Ekspres Yolu) ve iç kesimlere bağlantı kavşakları ile ulaşım açısından önemli aşama kaydetmiştir. Mevcut yerleşim dışında bölge TOKİ Toplu Konut faaliyetleri ile tanınır olmuş, "Olimpiyat Köyü" hazırlıkları ile önemli bir ivme kazanmıştır. Son yıllarda TOKİ işbirliği ve özel sektör vasıtasıyla bölgedeki nitelikli projelerde önemli bir artış görülmektedir.

Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızla devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşam başlamış olup nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir.





İl	İlçe	Mahalle	Arda	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	801	31	124.201,00 m <sup>2</sup>	27 blok tamam diğerleri inatlamam 35 blok betonarme apartman ve oturma	Marsikpa	F21C03434

Yol Tarifi

Komşu Karselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



**Tablo. 16 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

LOKASYON	MESAFE (KM)
D-100 KARAYOLU	7,00
TEM OTOYOLU	1,60
BOĞAZİÇİ KÖPRÜSÜ	22,7
F.S.M KÖPRÜSÜ	25,3
ATATÜRK HAVALİMANI	6,75
ATATÜRK OLİMPİYAT STADI	3,00

\*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

#### 10.4. Gayrimenkullerin Tanımı

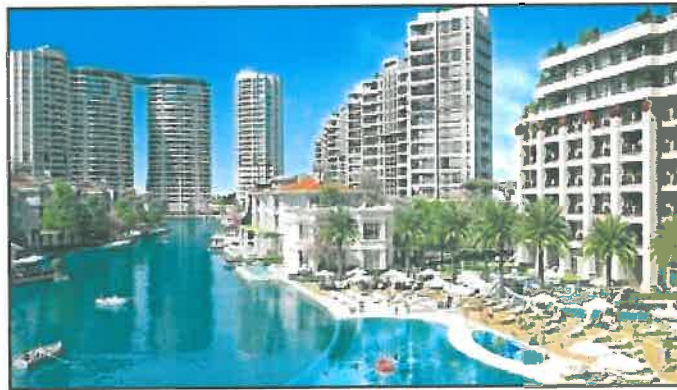
Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parsel üzerinde konumlu 'İstanbul Sarayları' projesi kapsamında yer almaktadır. "Boğaziçi" konseptiyle oluşturulan projede yer alan konut blokları Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Kuru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkar Konakları, Hanzade Konakları, Hisar Kuleleri, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü olarak satışa sunulmuştur. Proje kapsamında yer alan toplam 51 adet ticari ünite yer almakta olup, Kıyı Cafe, Salacak Cafe, Kule Restaurant, Arasta Çarşısı, Sude Cafe olarak tanımlanmışlardır.



Proje kapsamında sosyal aktivite olarak; Açık ve Kapalı Yüzme Havuzları, Tenis Kortları, Squash Sahaları, Basketbol Sahaları, Fitness Merkezi, Çocuk Oyun Alanları, Yürüyüş - Koşu Yolları, Toplantı Salonları, Kuaför, İskeleler, Sağlık Kulübü, Türk Hamamı - Sauna, Seyir ve Oturma Alanları, Restaurant ve Kafeler, Çeşitli Bahçeler - korular ve meydanlar bulunmaktadır.

Proje kapsamında, orta bölümde yer alan İstanbul Boğaz'ının minyatürü çevresinde inşa edilmiş villalar ve bu villaların arkasında çok katlı bloklar şeklinde inşa edilmiş apartmanlar yer almaktadır. Proje içerisinde yalnızca proje bünyesine ve ayrıca bölgesel hizmet veren ticari birimler yer almaktadır. Proje orta üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir ve tamamlanmış durumdadır.



Değerlemeye konu olan İstanbul Sarayları projesinde 35 blokta 1250 ünite, 1244 bağımsız bölüm planlanmış olup bloklara göre ünite sayısı Tablo 8 de gösterilmiştir.



**Tablo. 17 Proje blok tipleri ve ünite bilgileri**

BLOK ADI	ÜNİTE ADEDİ	BLOK ADEDİ	TOPLAM ÜNİTE ADEDİ
BLOK 1	ÇİRAĞAN CAFE	1	1
BLOK 2	ÇİRAĞAN YALISI	1	1
BLOK 3 - 10 -13	İKİLİ YALI	6	3
BLOK 4	DOLMABAĞÇE APARTMANI	9	1
BLOK 5-6-11-12-19-20	SAHİL SARAY	8	6
BLOK 7	KIZ KULESİ	1	1
BLOK 8	ARASTA	4	1
BLOK 9	SALACAK RESTORANI	1	1
BLOK 14	KUZGUNCUK CAFE	1	1
BLOK 15-16-17	BOĞAZIÇI YALISI	1	3
BLOK 18-21-22-23-24-25	KORU SARAY	12	6
BLOK 26-28	SAHİL KULE	118 (122)	2
BLOK 27	SAHİL KULE	184	1
BLOK 29-30-31	GÜNEY BLOK	79	3
BLOK 32	ÇİRAĞAN REZİDANS	161 (162)	1
BLOK 33-34	KUZVEY BLOK	76	2
BLOK 35	KORU KULE	115	1
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM		35	1244 (1250)

İstanbul Sarayları Projesi, 124.201,00 m<sup>2</sup> alanlı, 801 ada 21 parsel üzerinde konumlu olup site genelinde inşaatlar ve çevre düzenlemeleri tamamlanmıştır. %90 satışının tamamlandığı projede güncel olarak yaklaşık %70 dolulukla oturma başlamıştır. Siteye giriş tek noktadan olup site girişi vaziyet planında okla işaretlenmiştir.

Bağımsız bölümler dekorasyonlu, dekorasyonsuz, olarak iki farklı şekilde teslim edilmektedir. Dekorasyonsuz dairelerin teslim koşulları ise şu şekilde tanımlanmış olup; iç-dış tüm kapı ve pencere sistemleri tamamlanmış, elektrik, doğalgaz altyapıları hazır, duvarların ince sıvaları yapılmış şekilde teslim edilecektir. Projede tüm etaplar tamamlanmış durumdadır.



Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bloklar inşaat ve teknik özellikleri açısından birbirinden farklılık göstermekte olup bloklar detaylı olarak aşağıda tanımlanmıştır.

**SAHİL SARAY / SULTAN SARAYLARI**

Mimari Projesinde "Sahil Saray" olarak tanımlanan 5, 6, 11, 12, 19 ve 20 numaralı yapılar aynı tiplerde olup "Sultan Sarayları" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar mimari projesine göre bodrum, zemin, 3 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta olup zemin ve normal katların her birinde 2 adet konut ünitesi olmak üzere her blokta 8 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. 4+1 özellikli konutlar büyüklük olarak bahçe katı ve normal katiarda farklılık göstermektedir. Blokların her birinin önünde 2 adet açık yüzme havuzu bulunmaktadır.



Değerlemeye konu bağımsız bölüm 5 numaralı blokta, 2. Katta 5 numarada yer almakta olup konu taşınmazla ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 18 Saray Bahçe Konutlarında Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkul**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
5	SARAY BAHÇE	5	2. KAT	4+1	147,00	181,77

**KULE RESTORAN / KIZ KULESİ**

Mimari Projesinde "Kız Kulesi" olarak tanımlanan 7 numaralı yapı proje tanıtımında "Kule restoran" olarak tanımlanmış, bir bağımsız bölüm olarak planlanan ticari ünedir. Mimari projede bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 kattan oluşan bloğun çatısı teras çatı yapısında olup; teras kat iki kotta kademelendirilmiştir. Bodrum katta su deposu, hidrofor odası ve mutfak bölümleri, zemin katta restoran servis alanı, mutfak, WC ve teras bölümleri tanımlanmıştır. Teras katta +6,30 kotu cafe alanı, +9,30 kotu seyir terası kullanılmaktadır.



Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
7	KULE RESTORAN	1	ZEMİN	466,92



**SALACAK RESTORAN / SALACAK KAFE**

Mimari Projesinde "Salacak Restoran" olarak tanımlanan 9 numaralı yapı proje tanımında "Salacak Kafe" olarak adlandırılmış bir bağımsız bölüm olarak planlanan ticari ünedir. Blok mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup zemin altında su deposu bulunmakta, zemin katta salon, teras, mutfak, depo ve WC hacimleri tanımlanmıştır.



Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
9	SALACAK KAFE	1	ZEMİN	193,85

**İKİLİ YALI /ŞEHZADE SARAYLARI**

Site dâhilinde 3, 10 ve 13 blok olmak üzere toplam 3 adet İkili Yalı bloğu bulunmaktadır. Bodrum+zemin + 2 normal katlı blokların her birinde 6 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Rapor konusu bağımsız bölüm 10 numaralı İkili Yalı / Paşa Köşkü 2. Kat, 5 numaralı bağımsız bölüm olarak tanımlıdır.



**Tablo. 19 İkili Yalılarda Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkul**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
10	İKİLİ YALI 10	5	2. KAT	4+1	149,19	207,88

**KUZGUNCUK KAFE**

Mimari Projesinde "Kuzguncuk Cafe" olarak tanımlanan 10 numaralı yapı proje tanıtımında "Sude Cafe" olarak adlandırılmış olup Çırağan Cafe ile aynı tipte ve mimari özelliktedir. Blok mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup zemin altında su deposu bulunmaktadır.



Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
14	KUZGUNCUK KAFE	1	ZEMİN	146,30

**KORU SARAY**

Site dâhilinde toplam 6 adet "Koru Saray" olarak tanımlanan blok bulunmakta olup 18, 21, 22, 23, 24, 25 numaralı bloklardır. Bloklar mimari projesine göre bodrum + zemin + 5 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta olup zemin ve normal katların her birinde 2 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. 4+1 özellikli konutlar büyüklük olarak bahçe katı ve normal katlarda farklılık göstermektedir. Koru saray bloklarında toplam 72 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Blokların her birinin önünde 2 adet açık yüzme havuzu bulunmaktadır.



Değerlemeye konu bağımsız bölümler 18, 21, 23, 24, 25 numaralı bloklarda yer alan 9 adet bağımsız bölüm olup konu taşınmazlara ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 20 Koru saray Bloklarında Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkuller**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
18	KORU SARAY	3	1.KAT	4+1	134,26	172,66
18	KORU SARAY	8	3.KAT	4+1	133,51	172,49
21	KORU SARAY	4	1.KAT	4+1	134,26	172,66
23	KORU SARAY	6	2.KAT	4+1	134,26	172,66
23	KORU SARAY	12	5.KAT	4+1	133,35	171,13
24	KORU SARAY	6	2.KAT	4+1	134,26	172,66
24	KORU SARAY	12	5.KAT	4+1	133,35	171,14
25	KORU SARAY	3	1.KAT	4+1	134,26	172,66
25	KORU SARAY	7	3.KAT	4+1	133,51	172,49

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**SAHİL KULE 1 / HİSAR KULE 1**

Mimari Projesinde "Sahil Kule1" olarak tanımlanan 26 ve 28 numaralı yapılar aynı tiplerde olup "Hisar Kuleleri" olarakta adlandırılmışlardır. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 22 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta 1. Bodrum katta 7 adet dükkan, zemin ve normal katların her birinde 5 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. 1+1 ve 2+1 özellikli konutlar büyüklük olarak konum ve katlarına göre farklılık göstermektedir.



26 ve 28 numaralı bloklarda yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 21 Sahil Kulelerde Yer Alan Değerlemeye Konu Mesken Nitelikli Gayrimenkuller**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
26	SAHİL KULE 1	60	11.KAT	1+1	48,50	84,00
28	SAHİL KULE 1	10	1.KAT	1+1	48,20	83,00
28	SAHİL KULE 1	37	6. KAT	1+1	48,20	83,00
28	SAHİL KULE 1	57	10.KAT	1+1	48,40	84,00
28	SAHİL KULE 1	90	17.KAT	1+1	48,50	84,00
28	SAHİL KULE 1	92	17.KAT	1+1	48,50	84,00
28	SAHİL KULE 1	112	21. KAT	1+1	45,20	75,30
28	SAHİL KULE 1	116	22.KAT	1+1	51,00	81,00

**Tablo. 22 Sahil Kulelerde Yer Alan Değerlemeye Konu Ticari Nitelikli Gayrimenkuller**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
26	SAHİL KULE 1	1	1.BODRUM	47,42
26	SAHİL KULE 1	3	1.BODRUM	96,68
28	SAHİL KULE 1	1	1.BODRUM	98,34
28	SAHİL KULE 1	2	1.BODRUM	96,68
28	SAHİL KULE 1	3	1.BODRUM	98,34

**SAHİL KULELERİ 2 / HİSAR KULELERİ 2**

Mimari Projesinde "Sahil Kule 2" olarak tanımlanan 27 numaralı yapı girişleri A ve B olarak tanımlanan simetrik biçimde ayrı iki bloktan oluşmakta olup satış katolağında "Hisar Kuleleri" olarak sunulmuştur. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 22 normal kat ve teras katından oluşmaktadır. 2. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta 1. Bodrum katta 12 adet dükkan, zemin ve

normal katların her birinde 8 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. Teras katta tesisat teknik hacimlerinin bulunduğu alanlar mevcuttur. 2+1 ve 3+1 özellikli konutlar büyüklük olarak konum ve katlarına göre farklılık göstermektedir. Bloklara ilişkin yapı özellikleri Tabloda gösterilmiştir.



**Tablo. 23 Sahil Kuleleri 2 de Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkuller**

Blok No-Giriş	Blok Adı-Tipi	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
27-A	SAHİL KULE 2	11	2.KAT	2+1	68,00	128,93
27-A	SAHİL KULE 2	12	2.KAT	3+1	106,80	169,80
27-A	SAHİL KULE 2	30	7.KAT	2+1	68,00	128,93
27-B	SAHİL KULE 2	28	6.KAT	3+1	106,80	169,80
27-B	SAHİL KULE 2	35	8.KAT	2+1	68,00	129,63
27-B	SAHİL KULE 2	43	10.KAT	2+1	68,00	129,63
27-B	SAHİL KULE 2	64	15.KAT	3+1	106,80	169,80
27-B	SAHİL KULE 2	74	18.KAT	2+1	68,00	129,63
27-B	SAHİL KULE 2	75	18.KAT	2+1	68,00	129,63

### GÜNEY BLOKLARI / HÜNKAR KONAKLARI

Mimari Projesinde "Güney Blokları" olarak tanımlanan 29, 30 ve 31 numaralı yapılar aynı tipte, girişleri A ve B olarak tanımlanan simetrik biçimde ayrı iki bloğun yan yana gelmesiyle oluşmuş olup kataloğunda "Hünkar Konakları" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar kademeli olup mimari projesine göre bloklardan biri 2 bodrum, zemin, 12 normal kattan oluşmakta iken diğer blok 13 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta 1. Bodrum katta kapıcı dairesi, depo ve sığınak bulunmaktadır. Zemin ve 11 normal katların her birinde 6 adet 3+1 özellikli konut ünitesi, 12. Normal katta 4 adet ve 13. Normal katta 2 adet 4+1 özellikli penthouse tipi konut tanımlanmıştır.





**Tablo. 24 Güney Bloкта Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkuller**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
29-A	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	3+1	114,05	177,90
29-A	GÜNEY BLOK	5	1. KAT	3+1	86,70	147,03
29-A	GÜNEY BLOK	7	2.KAT	3+1	114,05	177,00
29-A	GÜNEY BLOK	8	2.KAT	3+1	86,70	147,03
29-A	GÜNEY BLOK	9	2.KAT	3+1	105,30	164,14
29-A	GÜNEY BLOK	14	4.KAT	3+1	86,70	147,03
29-A	GÜNEY BLOK	22	7.KAT	3+1	114,05	177,90
29-A	GÜNEY BLOK	25	8.KAT	3+1	114,05	177,90
29-A	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	3+1	86,70	147,03
29-B	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	3+1	105,30	164,14
29-B	GÜNEY BLOK	9	2. KAT	3+1	114,05	177,90
29-B	GÜNEY BLOK	15	4.KAT	3+1	114,05	177,90
29-B	GÜNEY BLOK	35	11.KAT	3+1	86,70	147,03
29-B	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	4+1	147,11	224,66
30-A	GÜNEY BLOK	6	1.KAT	3+1	105,30	164,14
30-A	GÜNEY BLOK	28	9.KAT	3+1	111,24	172,24
30-A	GÜNEY BLOK	38	12. KAT	3+1	86,70	147,03
30-B	GÜNEY BLOK	2	ZEMİN KAT	3+1	86,70	150,64
30-B	GÜNEY BLOK	4	1. KAT	3+1	105,30	164,14
30-B	GÜNEY BLOK	6	1. KAT	3+1	114,05	177,90
30-B	GÜNEY BLOK	10	3.KAT	3+1	105,30	164,14
30-B	GÜNEY BLOK	15	4. KAT	3+1	114,05	177,90
30-B	GÜNEY BLOK	33	10.KAT	3+1	111,24	172,24
31-A	GÜNEY BLOK	3	ZEMİN KAT	3+1	105,30	164,14
31-A	GÜNEY BLOK	17	5.KAT	3+1	86,70	147,03
31-A	GÜNEY BLOK	19	6.KAT	3+1	114,05	177,90
31-B	GÜNEY BLOK	31	10.KAT	3+1	105,30	162,76
31-B	GÜNEY BLOK	35	11. KAT	3+1	86,70	147,03
31-B	GÜNEY BLOK	37	12.KAT	4+1	143,91	209,42

**ÇIRAĞAN REZİDANS**

Mimari Projesinde "Çırağan Rezidans" olarak tanımlanan 32 numaralı yapı aynı isimle satışa sunulmuştur. Blok kademeli olup mimari projesine göre 3 bodrum, zemin, 15 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 3. Bodrum kat ve 2. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler, rezidans hizmeti verecek çamaşırhane, ütü odası vb. bölümler ile depolar bulunmakta, 1. Bodrum katta kapalı havuz, Fitness center, konferans salonları gibi sosyal tesisler mevcuttur. Zemin katta restoran ve cafe alanları tanımlanmış olup kademeli olan normal katların her birinde farklı sayıda olmak üzere blokta 147 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.



Çırağan Rezidans kapsamında rapor konusu mesken nitelikli gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

**Tablo. 25 Çırağan Rezidans'ta Yer Alan Değerlemeye Konu Mesken Nitelikli Gayrimenkuller**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	6	1.KAT	2+1	76,60	120,00
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	8	1. KAT	STÜDYO	32,45	60,00
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	14	2. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	20	3. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	56	9. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	68	11. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	74	12. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	80	13. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	86	14. KAT	STÜDYO	27,73	54,00
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	91	15. KAT	STÜDYO	27,73	56,00
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	95	16. KAT	STÜDYO	27,73	65,00
32-B	ÇIRAĞAN REZİDANS	9	1. KAT	4+1	133,98	191,00
32-B	ÇIRAĞAN REZİDANS	27	7.KAT	3,5+1	107,03	219,00

Çırağan Rezidans kapsamında rapor konusu ticari nitelikli gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

**Tablo. 26 Çırağan Rezidans'ta Yer Alan Değerlemeye Konu Ticari Nitelikli Gayrimenkuller**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	1	3.BODRUM		507,82
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	2	ZEMİN		278,01
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	3	ZEMİN		41,62
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	4	ZEMİN		56,56
32B	ÇIRAĞAN REZİDANS	1	2.BODRUM		677,05
32B	ÇIRAĞAN REZİDANS	2	2.BODRUM		221,39
32B	ÇIRAĞAN REZİDANS	3	1.BODRUM		29,93
32B	ÇIRAĞAN REZİDANS	4	1.BODRUM		227,47
32B	ÇIRAĞAN REZİDANS	5	1.BODRUM		87,42
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	1	2.BODRUM		457,38
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	2	1.BODRUM		45,68
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	3	1.BODRUM		141,69
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	4	1.BODRUM		67,81
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	5	1.BODRUM		81,02
32D	ÇIRAĞAN REZİDANS	1	1.BODRUM		684,94

#### KUZAY BLOKLARI / HANZADE KONAKLARI

Mimari Projesinde "Kuzey Blokları" olarak tanımlanan 33 ve 34 numaralı yapılar aynı tipte, girişleri A ve B olarak tanımlanan simetrik biçimde aynı iki bloktan oluşmakta olup "Hanzade Konakları" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar 1 bodrum, zemin, 12 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta, zemin ve 11 normal katların her birinde 6 adet 2+1 ve 3+1 özellikli konut üniteleri, 12. Normal katta 4 adet 4+1 özellikli pethouse tipi konut tanımlanmıştır.



**Tablo. 27 Kuzey Bloklarda Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkuller**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
33-A	KUZEY BLOK	3	ZEMİN KAT	3+1	86,72	138,20
33-A	KUZEY BLOK	4	1. KAT	3+1	94,54	152,51
33-A	KUZEY BLOK	6	1. KAT	3+1	86,72	138,20
33-B	KUZEY BLOK	6	1. KAT	3+1	92,26	152,51
33-B	KUZEY BLOK	7	2. KAT	3+1	86,14	138,20
33-B	KUZEY BLOK	9	2. KAT	3+1	92,26	152,51
33-B	KUZEY BLOK	12	3. KAT	3+1	92,26	152,51
33-B	KUZEY BLOK	14	4.KAT	2+1	64,01	113,23
34-A	KUZEY BLOK	4	1. KAT	3+1	94,54	152,51
34-A	KUZEY BLOK	6	1. KAT	3+1	86,72	138,20
34-A	KUZEY BLOK	7	2. KAT	3+1	94,54	145,51
34-A	KUZEY BLOK	15	4.KAT	3+1	86,72	138,20
34-B	KUZEY BLOK	4	1. KAT	3+1	86,14	138,20
34-B	KUZEY BLOK	5	1.KAT	2+1	64,01	113,23
34-B	KUZEY BLOK	6	1.KAT	3+1	92,26	152,51
34-B	KUZEY BLOK	9	2. KAT	3+1	92,26	152,51

**KORU KULE / HİSAR KULELERİ**

Mimari Projesinde "Koru Kule" olarak tanımlanan 35 numaralı yapı "Hisar Kuleleri" olarak satışa sunulmuştur. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 22 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta, zemin ve normal katların her birinde 5 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. 1+1 ve 2+1 özellikli konutlar büyüklük olarak konum ve katlarına göre farklılık göstermektedir.



**Tablo. 28 Değerlemeye Konu Kuru Kulede Yer Alan Bağımsız Bölümler**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
35	KORU KULE	7	1. KAT	1+1	48,20	83,00
35	KORU KULE	8	1. KAT	1+1	50,60	81,00
35	KORU KULE	9	1. KAT	1+1	48,20	83,00
35	KORU KULE	12	2. KAT	1+1	48,20	83,00
35	KORU KULE	14	2. KAT	1+1	48,20	83,00
35	KORU KULE	37	7.KAT	1+1	48,20	83,00

İstanbul Sarayları Projesinde yer alan değerlendirme konusu mesken nitelikli 92 adet, ticari nitelikli 23 adet gayrimenkul dikkate alınmış olup aşağıdaki tabloda özetlenmişlerdir.

**Tablo. 29 Değerlemeye Konu Mesken Nitelikli Bağımsız Bölümler**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
5	SAHİL SARAY	5	2.KAT	4+1	147,00	181,72
10	İKİLİYALI	5	2.KAT	4+1	149,19	207,88
18	KORU SARAY	3	1.KAT	4+1	134,26	172,66
18	KORU SARAY	8	3.KAT	4+1	133,51	172,49
21	KORU SARAY	4	1.KAT	4+1	134,26	172,66
23	KORU SARAY	6	2.KAT	4+1	134,26	172,66
23	KORU SARAY	12	5.KAT	4+1	133,35	171,13
24	KORU SARAY	6	2.KAT	4+1	134,26	172,66
24	KORU SARAY	12	5.KAT	4+1	133,35	171,14
25	KORU SARAY	3	1.KAT	4+1	134,26	172,66
25	KORU SARAY	7	3.KAT	4+1	133,51	172,49
26	SAHİL KULE 1	60	11.KAT	1+1	48,50	84,00
27-A	SAHİL KULE 2	11	2.KAT	2+1	68,00	128,93
27-A	SAHİL KULE 2	12	2.KAT	3+1	106,80	169,80
27-A	SAHİL KULE 2	30	7.KAT	2+1	68,00	128,93
27-B	SAHİL KULE 2	28	6.KAT	3+1	106,80	169,80
27-B	SAHİL KULE 2	35	8.KAT	2+1	68,00	129,63
27-B	SAHİL KULE 2	43	10.KAT	2+1	68,00	129,63
27-B	SAHİL KULE 2	64	15.KAT	3+1	106,80	169,80
27-B	SAHİL KULE 2	74	18.KAT	2+1	68,00	129,63
27-B	SAHİL KULE 2	75	18.KAT	2+1	68,00	129,63
28	SAHİL KULE 1	10	1.KAT	1+1	48,20	83,00
28	SAHİL KULE 1	37	6. KAT	1+1	48,20	83,00
28	SAHİL KULE 1	57	10.KAT	1+1	48,40	84,00
28	SAHİL KULE 1	90	17.KAT	1+1	48,50	84,00
28	SAHİL KULE 1	92	17.KAT	1+1	48,50	84,00
28	SAHİL KULE 1	112	21. KAT	1+1	45,20	75,30
28	SAHİL KULE 1	116	22.KAT	1+1	51,00	81,00
29-A	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	3+1	114,05	177,90
29-A	GÜNEY BLOK	5	1. KAT	3+1	86,70	147,03
29-A	GÜNEY BLOK	7	2.KAT	3+1	114,05	177,00
29-A	GÜNEY BLOK	8	2.KAT	3+1	86,70	147,03
29-A	GÜNEY BLOK	9	2.KAT	3+1	105,30	164,14
29-A	GÜNEY BLOK	14	4.KAT	3+1	86,70	147,03
29-A	GÜNEY BLOK	22	7.KAT	3+1	114,05	177,90
29-A	GÜNEY BLOK	25	8.KAT	3+1	114,05	177,90
29-A	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	3+1	86,70	147,03
29	GÜNEY BLOK-B	4	1.KAT	3+1	105,30	164,14



Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
29-B	GÜNEY BLOK	9	2. KAT	3+1	114,05	177,90
29-B	GÜNEY BLOK	15	4.KAT	3+1	114,05	177,90
29-B	GÜNEY BLOK	35	11.KAT	3+1	86,70	147,03
29-B	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	4+1	147,11	224,66
30-A	GÜNEY BLOK	6	1.KAT	3+1	105,30	164,14
30-A	GÜNEY BLOK	28	9.KAT	3+1	111,24	172,24
30-A	GÜNEY BLOK	38	12. KAT	3+1	86,70	147,03
30-B	GÜNEY BLOK	2	ZEMİN KAT	3+1	86,70	150,64
30-B	GÜNEY BLOK	4	1. KAT	3+1	105,30	164,14
30-B	GÜNEY BLOK	6	1. KAT	3+1	114,05	177,90
30-B	GÜNEY BLOK	10	3.KAT	3+1	105,30	164,14
30-B	GÜNEY BLOK	15	4. KAT	3+1	114,05	177,90
30-B	GÜNEY BLOK	33	10.KAT	3+1	111,24	172,24
31-A	GÜNEY BLOK	3	ZEMİN KAT	3+1	105,30	164,14
31-A	GÜNEY BLOK	17	5.KAT	3+1	86,70	147,03
31-A	GÜNEY BLOK	19	6.KAT	3+1	114,05	177,90
31-B	GÜNEY BLOK	31	10.KAT	3+1	105,30	162,76
31-B	GÜNEY BLOK	35	11. KAT	3+1	86,70	147,03
31-B	GÜNEY BLOK	37	12.KAT	4+1	143,91	209,42
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	6	1.KAT	2+1	76,60	120,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	8	1. KAT	STÜDYO	32,45	60,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	14	2. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	20	3. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	56	9. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	68	11. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	74	12. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	80	13. KAT	STÜDYO	27,73	51,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	86	14. KAT	STÜDYO	27,73	54,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	91	15. KAT	STÜDYO	27,73	56,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-A	95	16. KAT	STÜDYO	27,73	65,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-C	9	1. KAT	4+1	133,98	191,00
32	ÇIRAĞAN REZİDANS-C	27	7.KAT	3,5+1	107,03	219,00
33-A	KUZAY BLOK	3	ZEMİN KAT	3+1	86,72	138,20
33-A	KUZAY BLOK	4	1. KAT	3+1	94,54	152,51
33-A	KUZAY BLOK	6	1. KAT	3+1	86,72	138,20
33-B	KUZAY BLOK	6	1. KAT	3+1	92,26	152,51
33-B	KUZAY BLOK	7	2. KAT	3+1	86,14	138,20
33-B	KUZAY BLOK	9	2. KAT	3+1	92,26	152,51
33-B	KUZAY BLOK	12	3. KAT	3+1	92,26	152,51
33-B	KUZAY BLOK	14	4.KAT	2+1	64,01	113,23
34-A	KUZAY BLOK	4	1. KAT	3+1	94,54	152,51
34-A	KUZAY BLOK	6	1. KAT	3+1	86,72	138,20
34-A	KUZAY BLOK	7	2. KAT	3+1	94,54	145,51
34-A	KUZAY BLOK	15	4.KAT	3+1	86,72	138,20
34-B	KUZAY BLOK	4	1. KAT	3+1	86,14	138,20
34-B	KUZAY BLOK	5	1.KAT	2+1	64,01	113,23
34-B	KUZAY BLOK	6	1.KAT	3+1	92,26	152,51
34-B	KUZAY BLOK	9	2. KAT	3+1	92,26	152,51
35	KORU KULE	7	1. KAT	1+1	48,20	83,00
35	KORU KULE	8	1. KAT	1+1	50,60	81,00
35	KORU KULE	9	1. KAT	1+1	48,20	83,00
35	KORU KULE	12	2. KAT	1+1	48,20	83,00
35	KORU KULE	14	2. KAT	1+1	48,20	83,00
35	KORU KULE	37	7.KAT	1+1	48,20	83,00
TOPLAM		92			7.956,79	12.578,21

**Tablo. 30 Değerlemeye Konu Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümler**

Blok No-Giriş	Blok Adı	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )
14	KUZGUNCUK KAFE	1	ZEMİN	146,30
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	1	3.BODRUM	507,82
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	2	ZEMİN	278,01
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	3	ZEMİN	41,62
32-A	ÇIRAĞAN REZİDANS	4	ZEMİN	56,56
32-B	ÇIRAĞAN REZİDANS	1	2.BODRUM	677,05
32-B	ÇIRAĞAN REZİDANS	2	2.BODRUM	221,39
32-B	ÇIRAĞAN REZİDANS	3	1.BODRUM	29,93
32-B	ÇIRAĞAN REZİDANS	4	1.BODRUM	227,47
32-B	ÇIRAĞAN REZİDANS	5	1.BODRUM	87,42
32-C	ÇIRAĞAN REZİDANS	1	2.BODRUM	457,38
32-C	ÇIRAĞAN REZİDANS	2	1.BODRUM	45,68
32-C	ÇIRAĞAN REZİDANS	3	1.BODRUM	141,69
32-C	ÇIRAĞAN REZİDANS	4	1.BODRUM	67,81
32-C	ÇIRAĞAN REZİDANS	5	1.BODRUM	81,02
32-D	ÇIRAĞAN REZİDANS	1	1.BODRUM	684,94
7	KULE RESTORAN	1	ZEMİN	466,92
9	SALACAK KAFE	1	ZEMİN	193,85
26	SAHİL KULE-1	1	1.BODRUM	47,42
26	SAHİL KULE-1	3	1.BODRUM	96,68
28	SAHİL KULE-1	1	1.BODRUM	98,34
28	SAHİL KULE-1	2	1.BODRUM	96,68
28	SAHİL KULE-1	3	1.BODRUM	98,34
TOPLAM		23		4.850,32

## 7. GAYRİMENKUL İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

### 7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### ❖ Güçlü Yanlar

- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu gibi kent ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Atatürk Havaalanı ve Halkalı Tren İstasyonu alternatif ulaşım sistemlerine yakın olması,
- Çevreye yakın holding ve büyük şirket merkezlerinde çalışanlar için cazibe merkezi olması,

#### ❖ Zayıf Yanlar

- Bölgede sosyal ve ticari donatıların henüz gelişmemiş olması,
- Çevresinde düşük nitelikli, eskimiş konut ve gecekonduların bulunması,
- Bölgede süreklilik arz eden sert rüzgâr akımı,

#### ❖ Fırsatlar

- Bahçeşehir ve Altınşehir prestijli toplu konut alanları ile komşu bir bölgede oluşu ve gelişmeye açık oluşu,
- Atatürk Olimpiyat Stadı'na yakın olması itibarı ile bölgeye yapılan ulaşım yatırımları,

#### ❖ Tehditler

- Bölgede markalaşmış alternatif konut projeleri bulunması ve satışta yaşanacak rekabetin artmış olması
- Taşınmazların batısında bulunan Yarımburgaz Mahallesi'nde, gecekonduların yapılaşmaların yarattığı görüntü kirliliği.

## 7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu gayrimenkuller yasal prosedürü tamamlanmış İstanbul Sarayları Projesi kapsamında yer almakta olup en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

## 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konut ve dükkan fonksiyonlu bağımsız bölümlerin satış ve kira değerleri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların nihai satış değerleri Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemleri kullanılarak hesaplanmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parsel üzerinde konumlu İstanbul Sarayları projesinde yer alan değerlendirme konusu Sinpaş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki 115 adet bağımsız bölümün 92 tanesi konut, 23 tanesi ticari ünite niteliğinde olup pazar araştırması; emsal konut projeleri araştırması ve emsal ticari ünite araştırması olmak üzere 2 ayrı şekilde yapılmıştır.



➤ Emsal Konut Projesi Araştırmaları

**BOSPHORUS CITY**



Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.092,58 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 800 Ada, 4 Parsel üzerinde geliştirilen proje; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 64 blok, 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden sitede 2 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları, mescit, site yönetim binası, spor alanları, alışveriş merkezi ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.

**İSTANBUL LOUNGE**



Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m<sup>2</sup>'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır.

**İSTANBUL PARK APARTS**



Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Park Apart's projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 2200 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Proje inşaatı devam etmekte olup projenin Nisan 2013 itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

**SOYAK EVOSTAR**



Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Evostar projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 1000 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Sosyal alanlar olarak proje kapsamında özel peyzaj tasarımlı bahçeler, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları bulunmaktadır.



### DUMANKAYA KONSEPT HALKALI



Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansımaya havuzları, su kanalları yer almaktadır.

### TERRACE TEMA



İnanlar İnşaat tarafından, 30.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen projede 30 ve 40 katlı iki adet kule yer alacaktır. 90-225 m<sup>2</sup> aralığında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipi toplam 416 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansımaya havuzları, su kanalları yer almaktadır.

### EGE YAKASI



Sinpaş GYO iştiraki Eviya Gayrimenkul tarafından yaklaşık 42.000 m<sup>2</sup> alanda geliştirilen Ege Yakası projesinde 9 adet ticari alan, 378 adet daire yer almaktadır. 1+0, 1+1, 2+1'den 4,5+1'e değişen daire tipleri mevcut olan projede Alaçatı Evleri, Asos Evleri, Cunda Evleri, Foça Evleri gibi adlandırılmış bloklar bulunmaktadır. Proje inşaatı devam etmekte olup hedeflenen teslim Ekim 2016'dır.

### TEMA İSTANBUL



Mega karma proje konsepti ile Mesa Holding-Artaş-Öztaş-Kantur&Akdaş ortaklığında geliştirilen Tema İSTANBUL projesi kapsamında; konutlar, Tema WORLD Eğlence alanı, Ticari Birimler yer almaktadır. Tema İSTANBUL Atakent Projesi toplam 1,5 milyon metrekare alan üzerinde inşa edilmekte olup eğlence ve alışveriş alanlarının yer alacağı projenin konut alanı ise 333 bin metrekare olarak belirlenmiştir. Sakin ve huzurlu yaşam alanları sunan Tema İSTANBUL konutları, 1+1 den 4+1 e kadar değişen 3531 daireden meydana gelmektedir. Tema İstanbul'da geniş meydanlar, alışveriş alanları, spa, fitness center, meyve bahçeleri, yüzme havuzları, bisiklet parkuru, spor alanları, tenis kortu, güvenlik, çocuk oyun alanları, eğlence alanları bulunmakta olup proje teslimlerinin Temmuz 2015'te gerçekleşeceği belirtilmektedir.

## DUMANKAYA MİKS



TOKİ-Emlak Konut-Dumankaya işbirliği ile yaklaşık 30.000 m<sup>2</sup> alana inşa edilen Dumankaya Miks Projesi, konut ve ticari alanları bir arada sunan biri 23 diğeri 32 katlı 2 adet rezidans bloğu içerisinde 657 adet konut ve 72 adet ticari alanın yer aldığı AVM olmak üzere toplam 736 adet üniteden oluşmaktadır. 38–40 m<sup>2</sup> aralığında değişen Stüdyo, 56-135 m<sup>2</sup> aralığında değişen 1+1, 97–98 m<sup>2</sup> aralığında değişen 2+1 dairelerin yanı sıra 26–3.133 m<sup>2</sup> aralığında değişen ticari üniteler yer alan proje İstanbul'un hızlı yaşamına ayak uyduracak konforlu, dinamik, rahat yaşam alanı sağlayan rezidans daireleri ve tüm ihtiyaçları karşılayacak ticari alanları ile kaliteli bir yaşam sunmaktadır.

Tablo. 31 Emsal Projeler Ortalama Satış ve Kira Değerleri

Proje	Proje Tamamlanma Yüzdesi	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi	Ünite Sayısı	Ortalama Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Ortalama Birim Satış Fiyatı, TL/m <sup>2</sup>
Ege Yakası	43%	Nisan 2014	Ağustos 2016	378	-	5.396
Terrace Tema	Tamamlanmış	Ekim 2011	Nisan 2014	416	16,26	4.075
Dumankaya Miks	96%	Haziran 2012	Nisan 2015	657	-	4.584
İstanbul Sarayları	Tamamlanmış	Haziran 2008	Haziran 2012	2.796	15,18	3.274
İstanbul Sarayları	Tamamlanmış	Şubat 2010	Ocak 2014	661	14,29	3.542
İstanbul Lounge	Tamamlanmış	2010	Ekim 2012	892	13,64	3.420
İstanbul Lounge 2	Tamamlanmış	Mart 2011	2013	605	14,58	3.603
Tema İstanbul	88%	Haziran 2013	Temmuz 2015	3.531	-	4.210
Soyak Evostar	Tamamlanmış	Eylül 2011	Eylül 2013	1.000	14,49	3.473
Soyak Park Aparts	Tamamlanmış	Mayıs 2010	Ağustos 2013	1.121	17,01	3.380
Dumankaya Konsept	Tamamlanmış	Eylül 2011	Haziran 2014	833	13,58	3.427



Emsal Projelerin Konumları

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal projelerdeki satış değerleri dışında İstanbul Sarayları projesi kapsamında satılık ve kiralık taşınmazlara ilişkin Pazar analizi de yapılmış, elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.



**Tablo. 32 İstanbul Sarayları Projesi Pazarda Yer Alan Satılık Konut Emsalleri**

İSTANBUL SARAYLARI SATILIK EMSALLER						
BLOK	KAT	TİPİ	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT
	11	3+1	148	650.000	4.392	Avrupa G.M.: 530 516 81 15
	2	3+1	110	445.000	4.045	Radical G.M.: 530 901 24 59
Hisar Kule	2	2+1	119	440.000	3.697	Turyap: 549 472 66 61
Hisar Kule	6	2+1	119	460.000	3.866	Turyap: 549 472 66 61
Hisar Kule	6	2+1	119	400.000	3.361	İnter G.M.: 532 327 49 65
Hisar Kule	5	2+1	119	430.000	3.613	İnter G.M.: 532 327 49 65
	17	1+1	84	280.000	3.333	İnter G.M.: 532 327 49 65
	10	1+1	84	275.000	3.274	İnter G.M.: 532 327 49 65
	10	2+1	111	440.000	3.964	İnter G.M.: 532 327 49 65
	4	1+1	75	365.000	4.867	Kentsel: 507 540 40 04
	5	3+1	178	785.000	4.410	Tema Class: 532 560 60 28
	6	3+1	179	410.000	2.291	Tema Class: 532 560 60 28
	6	3+1	172	655.000	3.808	N. Aktif G.M.: 532 328 41 46
	Bahçe	3+1	172	720.000	4.186	N. Aktif G.M.: 532 328 41 46
	8	3+1	153	490.000	3.203	İnter G.M.: 532 327 49 65
Hanzade Konakları	2	3+1	138	580.000	4.203	Radical G.M.: 530 901 24 59
Hanzade Konakları	5	3+1	153	525.000	3.431	Yurt G.M.: 534 453 65 95
	5	3+1	172	780.000	4.535	Tema Class: 532 560 60 28
	9	3+1	147	650.000	4.422	Cadde G.M.: 532 624 56 86
	9	3+1	147	800.000	5.442	Tema Class: 532 560 60 28
	7	3+1	170	757.000	4.453	Orjin G.M.: 543 796 91 69
Sultan Sarayı		4+0	182	1.250.000	6.868	N. Aktif G.M.: 532 328 41 46
	Bahçe	3+1	151	570.000	3.775	SKYLINE.: 532 784 00 21
	8	3+1	155	650.000	4.194	Maxera G.M.: 533 399 40 60
	7	2+1	116	360.000	3.103	Deniz Emlak.: 532 214 56 25
Dolmabahçe		4+1	210	1.350.000	6.429	Tema Class: 532 560 60 28
Dolmabahçe		5+1	320	1.750.000	5.469	Mustafa Mertcan: 532 220
Dolmabahçe		5+1	320	2.000.000	6.250	İzak Janpol Kohen: 534 237
		4+1	200	1.220.000	6.100	Tema Class: 532 560 60 28
Kuzguncuk		6+1	650	1.720.000	2.646	Tema Class: 532 560 60 28
Yalı dairesi		4+1	171	850.000	4.971	İnter G.M.: 532 327 49 65
Yalı dairesi		4+1	172	835.000	4.855	İnter G.M.: 532 327 49 65
Sultan Sarayı		4+1	182	1.100.000	6.044	ReMax: 532 306 85 03

**Tablo. 33 İstanbul Sarayları Projesi Pazarda Yer Alan Kiralık Konut Emsalleri**

İSTANBUL SARAYLARI KİRALIK EMSALLER						
BLOK	KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA (AY/TL)	BİRİM KİRA (AY/TL/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT	
	16	111	1.500	13,51	Orjin G.M.: 543 796 91 69	
	10	84	1.500	17,86	İnter G.M.: 532 327 49 65	
	18	84	1.600	19,05	Marvel : 532 457 03 73	
	10	84	1.200	14,29	İnter G.M.: 532 327 49 65	
	4	84	1.100	13,10	Avrupa G.M.: 530 516 81 15	
	14	127	1.700	13,39	Kentsel: 507 540 40 04	
	12	72	1.000	13,89	N. Aktif G.M.: 532 328 41 46	
	5	178	2.000	11,24	Tema Class: 532 560 60 28	
	Bahçe	172	2.750	15,99	N. Aktif G.M.: 532 328 41 46	
	11	153	2.200	14,38	N. Aktif G.M.: 532 328 41 46	
	4	147	2.000	13,61	Real Ex: 542 628 67 00	
Sultan Sarayı		182	4.000	21,98	ReMax: 532 306 85 03	
	11	178	2.500	14,04	Kentsel: 507 540 40 04	
	8	155	1.750	11,29	Maxera G.M.: 533 399 40 60	
	7	116	1.600	13,79	Deniz Emlak.: 532 214 56 25	
Dolmabahçe		320	6.000	18,75	Mustafa Mertcan: 532 220 87 63	
Yalı	3	171	3.000	17,54	Kentsel: 507 540 40 04	

### ► Emsal Ticari Ünite Araştırmaları

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlara emsal oluşturacak nitelikte satılık ve kiralık emsal ticari üniteler araştırılmış olup aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

**Tablo. 34 Satılık Ticari Üniteler, TL**

SATILIK DÜKKÂN					
NO	AÇIKLAMA	ALAN	SATIŞ FİYATI, TL	BİRİM SATIŞ FİYATI, TL/m <sup>2</sup>	İLETİŞİM
1	Ortaköy Kompleksinde 100 m <sup>2</sup> köşe dükkan 1.250.000 TL bedelle satılıktır.	100	1.250.000	12.500	Reality World 0507 2769843
2	Ortaköy Kompleksinde 75 m <sup>2</sup> dükkan 950.000 TL bedelle satılıktır.	75	950.000	12.667	Reality World 0507 2769844
3	Ortaköy Kompleksinde 390 m <sup>2</sup> dükkan 5.200.000 TL bedelle satılıktır.	390	5.200.000	13.333	Reality World 0507 2769844
4	Ortaköy Kompleksinde 250 m <sup>2</sup> dükkan 2.500.000 TL bedelle satılıktır.	250	2.500.000	10.000	Site Emiak 0 555 2503055
5	Ortaköy Kompleksinde 95 m <sup>2</sup> köşe dükkan 1.250.000 TL bedelle satılıktır.	95	1.250.000	13.158	My Sweet H. 0532 0613666
6	Halkalı Atakentte 120 m <sup>2</sup> oto yıkama 1.900.000 TL bedelle satılıktır.	120	1.900.000	15.833	Reality World 0507 2769844
7	Halkalı Atakentte 210 m <sup>2</sup> oto yıkama 2.900.000 TL bedelle satılıktır.	210	2.900.000	13.810	Reality World 0507 2769844
8	Halkalı Atakentte 85 m <sup>2</sup> oto yıkama 1.550.000 TL bedelle satılıktır.	85	1.550.000	18.235	Reality World 0507 2769844
9	Halkalı Atakentte 70 m <sup>2</sup> oto yıkama 1.950.000 TL bedelle satılıktır.	70	1.950.000	27.857	Reality World 0507 2769844

**Tablo. 35 Kiralık Ticari Üniteler, TL**

KIRALIK DÜKKÂN					
NO	AÇIKLAMA	ALAN	KIRALIK FİYATI, TL/Ay	BİRİM KİRA FİYATI, TL/Ay/m <sup>2</sup>	İLETİŞİM
1	Ortaköy Kompleksinde 100 m <sup>2</sup> köşe dükkan 8.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	100	8.000	80	Reality World 0507 2769843
2	Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi karşısında 60 m <sup>2</sup> dükkan 18.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	60	18.000	300	Reality World 0507 2769844
3	Ortaköy Kompleksinde 95 m <sup>2</sup> köşe dükkan 6.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	95	6.000	63	My Sweet H. 0532 0613666
4	Soyak Olimpia Kentte 100 m <sup>2</sup> dükkan 4.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	100	4.000	40	Turyap 0 554 4023774
5	Halkalı Atakentte 200 m <sup>2</sup> oto yıkama 2.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	200	2.000	10	Turyap 0 554 4023774

### 7.3.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan emsal projelerdeki satılık ve kiralık mülkler incelenmiştir. Yapılan konut pazarı araştırmasında emsal taşınmazların satış ve kira değerlerinin, konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler, teslimat durumu gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Yapılan Pazar analizi sonucu; tamamlanmış ve inşaat halindeki emsal projelerde yer alan mesken nitelikli taşınmazların pazarlık öncesi ortalama birim satış değerlerinin ~3.850 TL/m<sup>2</sup>, ortalama birim kira değerinin ~15 TL/Ay/m<sup>2</sup> olduğu görülmüştür.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile İstanbul sarayları projesinde stokta kalan mesken nitelikli gayrimenkuller için birim satış değerleri **2.750-5.250 TL/m<sup>2</sup>** aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; diğer projelerle ve kendi içinde blok, kat, manzara gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerefiyelendirilmiştir.



**Tablo. 36 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Hesaplanan Mesken Nitelikli Taşınmazların Değeri**

Blok No	Blok Adı	B.B. No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri KDV Hariç (TL)
5	SAHİL SARAY	5	2.KAT	4+1	181,72	147,00	4.800 TL	872.256 TL
10	İKİLİYALİ	5	2.KAT	4+1	207,88	149,19	5.250 TL	1.091.370 TL
18	KORU SARAY	3	1.KAT	4+1	172,66	134,26	4.500 TL	776.970 TL
18	KORU SARAY	8	3.KAT	4+1	172,49	133,51	4.550 TL	784.830 TL
21	KORU SARAY	4	1.KAT	4+1	172,66	134,26	4.500 TL	776.970 TL
23	KORU SARAY	6	2.KAT	4+1	172,66	134,26	4.500 TL	776.970 TL
23	KORU SARAY	12	5.KAT	4+1	171,13	133,35	4.650 TL	795.755 TL
24	KORU SARAY	6	2.KAT	4+1	172,66	134,26	4.500 TL	776.970 TL
24	KORU SARAY	12	4.KAT	4+1	171,14	133,35	4.650 TL	795.801 TL
25	KORU SARAY	3	1.KAT	4+1	172,66	134,26	4.500 TL	776.970 TL
25	KORU SARAY	7	3.KAT	4+1	172,49	133,51	4.525 TL	780.517 TL
26	SAHİL KULE	60	11.KAT	1+1	84,00	48,50	3.500 TL	294.000 TL
27A	SAHİL KULE	11	2.KAT	2+1	128,93	68,00	3.450 TL	444.809 TL
27A	SAHİL KULE	12	2.KAT	3+1	169,80	106,80	3.400 TL	577.320 TL
27A	SAHİL KULE	30	7.KAT	2+1	128,93	68,00	3.450 TL	444.809 TL
27B	SAHİL KULE	28	6.KAT	3+1	169,80	106,80	3.450 TL	585.810 TL
27B	SAHİL KULE	35	8.KAT	2+1	129,63	68,00	3.475 TL	450.464 TL
27B	SAHİL KULE	43	10.KAT	2+1	129,63	68,00	3.525 TL	456.946 TL
27B	SAHİL KULE	64	15.KAT	3+1	169,80	106,80	3.600 TL	611.280 TL
27B	SAHİL KULE	74	18.KAT	2+1	129,63	68,00	3.650 TL	473.150 TL
27B	SAHİL KULE	75	18.KAT	2+1	129,63	68,00	3.650 TL	473.150 TL
28	SAHİL KULE	10	1.KAT	1+1	83,00	48,20	3.650 TL	302.950 TL
28	SAHİL KULE 1	37	6. KAT	1+1	83,00	48,20	3.650 TL	302.950 TL
28	SAHİL KULE 1	57	10.KAT	1+1	84,00	48,40	3.700 TL	310.800 TL
28	SAHİL KULE 1	90	17.KAT	1+1	84,00	48,50	3.750 TL	315.000 TL
28	SAHİL KULE 1	92	17.KAT	1+1	84,00	48,50	3.750 TL	315.000 TL
28	SAHİL KULE 1	112	21. KAT	1+1	75,30	45,20	3.800 TL	286.140 TL
28	SAHİL KULE 1	116	22.KAT	1+1	81,00	51,00	3.800 TL	307.800 TL
29A	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	3+1	177,90	114,05	3.575 TL	635.993 TL
29A	GÜNEY BLOK	5	1. KAT	3+1	147,03	86,70	3.650 TL	536.660 TL
29A	GÜNEY BLOK	7	2.KAT	3+1	177,00	114,05	3.675 TL	650.475 TL
29A	GÜNEY BLOK	8	2.KAT	3+1	147,03	86,70	3.700 TL	544.011 TL
29A	GÜNEY BLOK	9	2.KAT	3+1	164,14	105,30	3.700 TL	607.318 TL
29A	GÜNEY BLOK	14	4.KAT	3+1	147,03	86,70	3.725 TL	547.687 TL
29A	GÜNEY BLOK	22	7.KAT	3+1	177,90	114,05	3.700 TL	658.230 TL
29A	GÜNEY BLOK	25	8.KAT	3+1	177,90	114,05	3.700 TL	658.230 TL
29A	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	3+1	147,03	86,70	3.800 TL	558.714 TL
29B	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	3+1	164,14	105,30	3.625 TL	595.008 TL
29B	GÜNEY BLOK	9	2. KAT	3+1	177,90	114,05	3.625 TL	644.888 TL
29B	GÜNEY BLOK	15	4.KAT	3+1	177,90	114,05	3.675 TL	653.783 TL
29B	GÜNEY BLOK	35	11.KAT	3+1	147,03	86,70	3.800 TL	558.714 TL
29B	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	4+1	224,66	147,11	4.100 TL	921.106 TL
30A	GÜNEY BLOK	6	1.KAT	3+1	164,14	105,30	3.625 TL	595.008 TL
30A	GÜNEY BLOK	28	9.KAT	3+1	172,24	111,24	3.800 TL	654.512 TL
30A	GÜNEY BLOK	38	12. KAT	3+1	147,03	86,70	3.800 TL	558.714 TL
30B	GÜNEY BLOK	2	ZEMİN KAT	3+1	150,64	86,70	3.300 TL	497.112 TL
30B	GÜNEY BLOK	4	1. KAT	3+1	164,14	105,30	3.375 TL	553.973 TL
30B	GÜNEY BLOK	6	1. KAT	3+1	177,90	114,05	2.850 TL	507.015 TL
30B	GÜNEY BLOK	10	3.KAT	3+1	164,14	105,30	3.500 TL	574.490 TL
30B	GÜNEY BLOK	15	4. KAT	3+1	177,90	114,05	3.600 TL	640.440 TL
30B	GÜNEY BLOK	33	10.KAT	3+1	172,24	111,24	3.700 TL	637.288 TL
31A	GÜNEY BLOK	3	ZEMİN KAT	3+1	164,14	105,30	3.100 TL	508.834 TL
31A	GÜNEY BLOK	17	5.KAT	3+1	147,03	86,70	3.330 TL	489.610 TL
31A	GÜNEY BLOK	19	6.KAT	3+1	177,90	114,05	3.600 TL	640.440 TL
31B	GÜNEY BLOK	31	10.KAT	3+1	162,76	105,30	3.775 TL	614.419 TL
31B	GÜNEY BLOK	35	11. KAT	3+1	147,03	86,70	3.800 TL	558.714 TL
31B	GÜNEY BLOK	37	12.KAT	4+1	209,42	143,91	3.850 TL	806.267 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	6	1.KAT	2+1	120,00	76,60	3.500 TL	420.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	8	1. KAT	STÜDYO	60,00	32,45	3.500 TL	210.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	14	2. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	3.500 TL	180.000 TL

Blok No	Blok Adı	B.B. No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri KDV Hariç (TL)
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	20	3. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	3.550 TL	181.050 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	56	9. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	3.700 TL	188.700 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	68	11. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	3.750 TL	191.250 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	74	12. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	3.750 TL	191.250 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	80	13. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	3.750 TL	191.250 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	86	14. KAT	STÜDYO	54,00	27,73	3.800 TL	205.200 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	91	15. KAT	STÜDYO	56,00	27,73	3.800 TL	212.800 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	95	16. KAT	STÜDYO	65,00	27,73	3.850 TL	250.250 TL
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	9	1. KAT	4+1	191,00	133,98	4.200 TL	802.200 TL
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	27	7.KAT	3,5+1	219,00	107,03	2.900 TL	635.100 TL
33A	KUZEY BLOK	3	ZEMİN KAT	3+1	138,20	86,72	3.550 TL	490.610 TL
33A	KUZEY BLOK	4	1. KAT	3+1	152,51	94,54	3.500 TL	533.785 TL
33A	KUZEY BLOK	6	1. KAT	3+1	138,20	86,72	3.550 TL	490.610 TL
33B	KUZEY BLOK	6	1. KAT	3+1	152,51	92,26	3.500 TL	533.785 TL
33B	KUZEY BLOK	7	2. KAT	3+1	138,20	86,14	3.550 TL	490.610 TL
33B	KUZEY BLOK	9	2. KAT	3+1	152,51	92,26	3.500 TL	533.785 TL
33B	KUZEY BLOK	12	3. KAT	3+1	152,51	92,26	3.500 TL	533.785 TL
33B	KUZEY BLOK	14	4.KAT	2+1	113,23	64,01	3.600 TL	407.628 TL
34A	KUZEY BLOK	4	1. KAT	3+1	152,51	94,54	3.600 TL	549.036 TL
34A	KUZEY BLOK	6	1. KAT	3+1	138,20	86,72	3.700 TL	511.340 TL
34A	KUZEY BLOK	7	2. KAT	3+1	145,51	94,54	3.650 TL	531.112 TL
34A	KUZEY BLOK	15	4.KAT	3+1	138,20	86,72	3.750 TL	518.250 TL
34B	KUZEY BLOK	4	1. KAT	3+1	138,20	86,14	3.650 TL	504.430 TL
34B	KUZEY BLOK	5	1.KAT	2+1	113,23	64,01	3.550 TL	401.967 TL
34B	KUZEY BLOK	6	1.KAT	3+1	152,51	92,26	3.600 TL	549.036 TL
34B	KUZEY BLOK	9	2. KAT	3+1	152,51	92,26	3.650 TL	556.662 TL
35	KORU KULE	7	1. KAT	1+1	83,00	48,20	3.600 TL	298.800 TL
35	KORU KULE	8	1. KAT	1+1	81,00	50,60	3.600 TL	291.600 TL
35	KORU KULE	9	1. KAT	1+1	83,00	48,20	3.600 TL	298.800 TL
35	KORU KULE	12	2. KAT	1+1	83,00	48,20	3.625 TL	300.875 TL
35	KORU KULE	14	2. KAT	1+1	83,00	48,20	3.625 TL	300.875 TL
35	KORU KULE	37	7.KAT	1+1	83,00	48,20	3.700 TL	307.100 TL
<b>TOPLAM</b>					<b>12.573,21</b>	<b>5.328,88</b>		<b>47.359.983 TL</b>

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme konusu mesken nitelikli taşınmazların K.D.V. hariç toplam satış değeri **47.359.983 TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu ticari nitelikli gayrimenkuller için konum, büyüklük, kat, nitelik ve site içinde kullanılıyor olmasından kaynaklanan negatif ve pozitif etmenler dikkate alınarak her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri takdir edilmiştir. Emsal Karşılaştırma Analizi ile ticari üniteler için birim satış değeri **2.550 TL/m<sup>2</sup> - 6.500 TL/m<sup>2</sup>** aralığında takdir edilmiş olup hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**Tablo. 37 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Hesaplanan Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri**

Blok No	Blok Adı	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri KDV Hariç (TL)
14	KUZGUNCUK KAFE	1	ZEMİN	146,30	4.000 TL	585.200 TL
32A	ÇIRAĞAN	1	3.BODRUM	507,82	2.550 TL	1.294.941 TL
32A	ÇIRAĞAN	2	ZEMİN	278,01	2.750 TL	764.528 TL
32A	ÇIRAĞAN	3	ZEMİN	41,62	6.500 TL	270.530 TL
32A	ÇIRAĞAN	4	ZEMİN	56,56	6.000 TL	339.360 TL
32B	ÇIRAĞAN	1	2.BODRUM	677,05	2.500 TL	1.692.625 TL
32B	ÇIRAĞAN	2	2.BODRUM	221,39	2.750 TL	608.823 TL
32B	ÇIRAĞAN	3	1.BODRUM	29,93	2.550 TL	76.322 TL
32B	ÇIRAĞAN	4	1.BODRUM	227,47	2.550 TL	580.049 TL
32B	ÇIRAĞAN	5	1.BODRUM	87,42	2.550 TL	222.921 TL
32C	ÇIRAĞAN	1	2.BODRUM	457,38	2.550 TL	1.166.319 TL
32C	ÇIRAĞAN	2	1.BODRUM	45,68	2.750 TL	125.620 TL
32C	ÇIRAĞAN	3	1.BODRUM	141,69	2.750 TL	389.648 TL
32C	ÇIRAĞAN	4	1.BODRUM	67,81	2.750 TL	186.478 TL
32C	ÇIRAĞAN	5	1.BODRUM	81,02	2.750 TL	222.805 TL
32D	ÇIRAĞAN	1	1.BODRUM	684,94	2.600 TL	1.780.844 TL
7	KULE RESTORAN	1	ZEMİN	466,92	3.000 TL	1.400.760 TL
9	SALACAK KAFE	1	ZEMİN	193,85	3.750 TL	726.938 TL
28	SAHİL KULE	1	1.BODRUM	98,34	4.500 TL	467.115 TL
28	SAHİL KULE	2	1.BODRUM	96,68	4.700 TL	468.898 TL
28	SAHİL KULE	3	1.BODRUM	98,34	4.500 TL	467.115 TL
26	SAHİL KULE	B1	1.BODRUM	47,42	5.500 TL	256.068 TL
26	SAHİL KULE	G3	1.BODRUM	96,68	4.700 TL	468.898 TL
TOPLAM				4.850,32	81.500 TL	14.562.802 TL

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme konusu ticari nitelikli taşınmazların K.D.V. hariç toplam satış değeri **14.562.802.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.3. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

### 7.3.4. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 7.3.4.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul Sarayları projesi ve aynı bölgedeki projelerde kira değerleri araştırılmıştır. Bölge genelinde birim kira değerlerinin **13,5-17 TL/Ay/m<sup>2</sup>** aralığında değiştiği, ortalama birim kira değerinin **~15 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olduğu görülmüştür.

Taşınmazların değer takdirinde ikinci değerlendirme yöntemi olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Kapitalizasyon oranını belirlemek adına İstanbul Sarayları projesinde satılık ve aynı zamanda kiralık olarak pazarda yer alan taşınmazların değerleri araştırılmış, yıllık kira değerinin satış değerine bölünmesi sonucu hesaplanan kapitalizasyon oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



**Tablo. 38 RO (Kapitalizasyon Oranı) Analizi**

BLOK	KAT	TİPİ	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	KİRA (AY/TL)	BİRİM KİRA (AY/TL/m <sup>2</sup> )	RO
	10	2+1	111	440.000	3.964	1.500	13,51	0,041
	5	3+1	178	785.000	4.410	2.000	11,24	0,031
Sultan Sarayı		4+0	182	1.250.000	6.868	4.000	21,98	0,038
	8	3+1	155	650.000	4.194	1.750	11,29	0,032
	7	2+1	116	360.000	3.103	1.600	13,79	0,053
Dolmabahçe		5+1	320	1.750.000	5.469	6.000	18,75	0,041
Yalı dairesi		4+1	171	850.000	4.971	3.000	17,54	0,042

Yapılan pazar araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu mesken nitelikli taşınmazlara emsal olabilecek mülklerin satış ve kira değerleri arasındaki ilişki incelendiğinde kapitalizasyon oranının 0,031-0,053 aralığında değiştiği görülmüştür. Taşınmazların satış ve kiralama kabiliyetlerini arttırmak amacı ile alan bilgilerinin abartılı beyan edildiği, değerlerde pazarlık payları bulunduğu, taşınmazların konumlu olduğu projenin niteliği gibi kriterler göz önünde bulundurularak konut nitelikli taşınmazların ortalama birim kira değerinin **~14 TL/Ay/m<sup>2</sup>**, kapitalizasyon oranının **0,050** olacağı ön görülmüştür. Ticari üniteler için birim kira değerleri 12-26 TL/Ay/m<sup>2</sup> aralığında, kapitalizasyon oranı 0,070 olarak takdir edilmiş ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 39 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Hesaplanan Mesken Nitelikli Taşınmazların Değeri**

Blok No	Blok Adı	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/Ay)	Satış Değeri KDV Hariç (TL)
5	SAHİL SARAY	5	2.KAT	181,72	18 TL	3.271 TL	785.030 TL
10	İKİLİYALI	5	2.KAT	207,88	21 TL	4.365 TL	1.047.715 TL
18	KORU SARAY	3	1.KAT	172,66	17 TL	2.935 TL	704.453 TL
18	KORU SARAY	8	3.KAT	172,49	17 TL	2.932 TL	703.759 TL
21	KORU SARAY	4	1.KAT	172,66	17 TL	2.935 TL	704.453 TL
23	KORU SARAY	6	2.KAT	172,66	17 TL	2.935 TL	704.453 TL
23	KORU SARAY	12	5.KAT	171,13	18 TL	3.080 TL	739.282 TL
24	KORU SARAY	6	2.KAT	172,66	17 TL	2.935 TL	704.453 TL
24	KORU SARAY	12	4.KAT	171,14	18 TL	3.081 TL	739.325 TL
25	KORU SARAY	3	1.KAT	172,66	17 TL	2.935 TL	704.453 TL
25	KORU SARAY	7	3.KAT	172,49	17 TL	2.932 TL	703.759 TL
26	SAHİL KULE	60	11.KAT	84,00	15 TL	1.260 TL	302.400 TL
27A	SAHİL KULE	11	2.KAT	128,93	14 TL	1.805 TL	433.205 TL
27A	SAHİL KULE	12	2.KAT	169,80	14 TL	2.377 TL	570.528 TL
27A	SAHİL KULE	30	7.KAT	128,93	15 TL	1.934 TL	464.148 TL
27B	SAHİL KULE	28	6.KAT	169,80	14 TL	2.377 TL	570.528 TL
27B	SAHİL KULE	35	8.KAT	129,63	15 TL	1.944 TL	466.668 TL
27B	SAHİL KULE	43	10.KAT	129,63	15 TL	1.944 TL	466.668 TL
27B	SAHİL KULE	64	15.KAT	169,80	15 TL	2.547 TL	611.280 TL
27B	SAHİL KULE	74	18.KAT	129,63	15 TL	1.944 TL	466.668 TL
27B	SAHİL KULE	75	18.KAT	129,63	15 TL	1.944 TL	466.668 TL
28	SAHİL KULE	10	1.KAT	83,00	14 TL	1.162 TL	278.880 TL
28	SAHİL KULE 1	37	6. KAT	83,00	14 TL	1.162 TL	278.880 TL
28	SAHİL KULE 1	57	10.KAT	84,00	15 TL	1.260 TL	302.400 TL
28	SAHİL KULE 1	90	17.KAT	84,00	15 TL	1.260 TL	302.400 TL
28	SAHİL KULE 1	92	17.KAT	84,00	15 TL	1.260 TL	302.400 TL
28	SAHİL KULE 1	112	21. KAT	75,30	15 TL	1.130 TL	271.080 TL
28	SAHİL KULE 1	116	22.KAT	81,00	15 TL	1.215 TL	291.600 TL
29A	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	177,90	14 TL	2.491 TL	597.744 TL
29A	GÜNEY BLOK	5	1. KAT	147,03	14 TL	2.058 TL	494.021 TL
29A	GÜNEY BLOK	7	2.KAT	177,00	14 TL	2.478 TL	594.720 TL
29A	GÜNEY BLOK	8	2.KAT	147,03	14 TL	2.058 TL	494.021 TL
29A	GÜNEY BLOK	9	2.KAT	164,14	14 TL	2.298 TL	551.510 TL
29A	GÜNEY BLOK	14	4.KAT	147,03	14 TL	2.058 TL	494.021 TL
29A	GÜNEY BLOK	22	7.KAT	177,90	14 TL	2.491 TL	597.744 TL



Blok No	Blok Adı	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/Ay)	Satış Değeri KDV Hariç (TL)
29A	GÜNEY BLOK	25	8.KAT	177,90	14 TL	2.491 TL	597.744 TL
29A	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	147,03	15 TL	2.205 TL	529.308 TL
29B	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	164,14	14 TL	2.298 TL	551.510 TL
29B	GÜNEY BLOK	9	2. KAT	177,90	14 TL	2.491 TL	597.744 TL
29B	GÜNEY BLOK	15	4.KAT	177,90	14 TL	2.491 TL	597.744 TL
29B	GÜNEY BLOK	35	11.KAT	147,03	15 TL	2.205 TL	529.308 TL
29B	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	224,66	15 TL	3.370 TL	808.776 TL
30A	GÜNEY BLOK	6	1.KAT	164,14	14 TL	2.298 TL	551.510 TL
30A	GÜNEY BLOK	28	9.KAT	172,24	14 TL	2.411 TL	578.726 TL
30A	GÜNEY BLOK	38	12. KAT	147,03	15 TL	2.205 TL	529.308 TL
30B	GÜNEY BLOK	2	ZEMİN KAT	150,64	14 TL	2.109 TL	506.150 TL
30B	GÜNEY BLOK	4	1. KAT	164,14	14 TL	2.298 TL	551.510 TL
30B	GÜNEY BLOK	6	1. KAT	177,90	12 TL	2.135 TL	512.352 TL
30B	GÜNEY BLOK	10	3.KAT	164,14	14 TL	2.298 TL	551.510 TL
30B	GÜNEY BLOK	15	4. KAT	177,90	14 TL	2.491 TL	597.744 TL
30B	GÜNEY BLOK	33	10.KAT	172,24	14 TL	2.411 TL	578.726 TL
31A	GÜNEY BLOK	3	ZEMİN KAT	164,14	14 TL	2.298 TL	551.510 TL
31A	GÜNEY BLOK	17	5.KAT	147,03	15 TL	2.205 TL	529.308 TL
31A	GÜNEY BLOK	19	6.KAT	177,90	14 TL	2.491 TL	597.744 TL
31B	GÜNEY BLOK	31	10.KAT	162,76	15 TL	2.441 TL	585.936 TL
31B	GÜNEY BLOK	35	11. KAT	147,03	15 TL	2.205 TL	529.308 TL
31B	GÜNEY BLOK	37	12.KAT	209,42	15 TL	3.141 TL	753.912 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	6	1.KAT	120,00	14 TL	1.680 TL	403.200 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	8	1. KAT	60,00	14 TL	840 TL	201.600 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	14	2. KAT	51,00	14 TL	714 TL	171.360 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	20	3. KAT	51,00	14 TL	714 TL	171.360 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	56	9. KAT	51,00	15 TL	765 TL	183.600 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	68	11. KAT	51,00	15 TL	765 TL	183.600 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	74	12. KAT	51,00	15 TL	765 TL	183.600 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	80	13. KAT	51,00	15 TL	765 TL	183.600 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	86	14. KAT	54,00	15 TL	810 TL	194.400 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	91	15. KAT	56,00	15 TL	840 TL	201.600 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	95	16. KAT	65,00	15 TL	975 TL	234.000 TL
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	9	1. KAT	191,00	15 TL	2.865 TL	687.600 TL
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	27	7.KAT	219,00	11 TL	2.409 TL	578.160 TL
33A	KUZAY BLOK	3	ZEMİN KAT	138,20	14 TL	1.935 TL	464.352 TL
33A	KUZAY BLOK	4	1. KAT	152,51	14 TL	2.135 TL	512.434 TL
33A	KUZAY BLOK	6	1. KAT	138,20	14 TL	1.935 TL	464.352 TL
33B	KUZAY BLOK	6	1. KAT	152,51	14 TL	2.135 TL	512.434 TL
33B	KUZAY BLOK	7	2. KAT	138,20	14 TL	1.935 TL	464.352 TL
33B	KUZAY BLOK	9	2. KAT	152,51	14 TL	2.135 TL	512.434 TL
33B	KUZAY BLOK	12	3. KAT	152,51	14 TL	2.135 TL	512.434 TL
33B	KUZAY BLOK	14	4.KAT	113,23	14 TL	1.585 TL	380.453 TL
34A	KUZAY BLOK	4	1. KAT	152,51	15 TL	2.288 TL	549.036 TL
34A	KUZAY BLOK	6	1. KAT	138,20	15 TL	2.073 TL	497.520 TL
34A	KUZAY BLOK	7	2. KAT	145,51	15 TL	2.183 TL	523.836 TL
34A	KUZAY BLOK	15	4.KAT	138,20	15 TL	2.073 TL	497.520 TL
34B	KUZAY BLOK	4	1. KAT	138,20	15 TL	2.073 TL	497.520 TL
34B	KUZAY BLOK	5	1.KAT	113,23	14 TL	1.585 TL	380.453 TL
34B	KUZAY BLOK	6	1.KAT	152,51	14 TL	2.135 TL	512.434 TL
34B	KUZAY BLOK	9	2. KAT	152,51	15 TL	2.288 TL	549.036 TL
35	KORU KULE	7	1. KAT	83,00	14 TL	1.162 TL	278.880 TL
35	KORU KULE	8	1. KAT	81,00	15 TL	1.215 TL	291.600 TL
35	KORU KULE	9	1. KAT	83,00	14 TL	1.162 TL	278.880 TL
35	KORU KULE	12	2. KAT	83,00	14 TL	1.162 TL	278.880 TL
35	KORU KULE	14	2. KAT	83,00	14 TL	1.162 TL	278.880 TL
35	KORU KULE	37	7.KAT	83,00	14 TL	1.162 TL	278.880 TL
<b>TOPLAM</b>				<b>12.573,21</b>		<b>176.025 TL</b>	<b>44.722.985 TL</b>

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu mesken nitelikli taşınmazların K.D.V. hariç toplam satış değeri **44.722.985 TL** olarak hesaplanmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Tablo. 40 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Hesaplanan Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri**

Blok No	Blok Adı	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/Ay)	Satış Değeri KDV Hariç (TL)
14	KUZGUNCUK KAFE	1	ZEMİN	146,30	20 TL	2.926 TL	585.200 TL
32A	ÇİRAĞAN	1	3.BODRUM	507,82	13 TL	6.602 TL	1.320.332 TL
32A	ÇİRAĞAN	2	ZEMİN	278,01	14 TL	3.892 TL	778.428 TL
32A	ÇİRAĞAN	3	ZEMİN	41,62	33 TL	1.373 TL	274.692 TL
32A	ÇİRAĞAN	4	ZEMİN	56,56	30 TL	1.697 TL	339.360 TL
32B	ÇİRAĞAN	1	2.BODRUM	677,05	13 TL	8.802 TL	1.760.330 TL
32B	ÇİRAĞAN	2	2.BODRUM	221,39	14 TL	3.099 TL	619.892 TL
32B	ÇİRAĞAN	3	1.BODRUM	29,93	13 TL	389 TL	77.818 TL
32B	ÇİRAĞAN	4	1.BODRUM	227,47	13 TL	2.957 TL	591.422 TL
32B	ÇİRAĞAN	5	1.BODRUM	87,42	13 TL	1.136 TL	227.292 TL
32C	ÇİRAĞAN	1	2.BODRUM	457,38	13 TL	5.946 TL	1.189.188 TL
32C	ÇİRAĞAN	2	1.BODRUM	45,68	14 TL	640 TL	127.904 TL
32C	ÇİRAĞAN	3	1.BODRUM	141,69	14 TL	1.984 TL	396.732 TL
32C	ÇİRAĞAN	4	1.BODRUM	67,81	14 TL	949 TL	189.868 TL
32C	ÇİRAĞAN	5	1.BODRUM	81,02	14 TL	1.134 TL	226.856 TL
32D	ÇİRAĞAN	1	1.BODRUM	684,94	13 TL	8.904 TL	1.780.844 TL
7	KULE RESTORAN	1	ZEMİN	466,92	15 TL	7.004 TL	1.400.760 TL
9	SALACAK KAFE	1	ZEMİN	193,85	19 TL	3.683 TL	736.630 TL
28	SAHİL KULE	1	1.BODRUM	98,34	23 TL	2.262 TL	452.364 TL
28	SAHİL KULE	2	1.BODRUM	96,68	24 TL	2.320 TL	464.064 TL
28	SAHİL KULE	3	1.BODRUM	98,34	23 TL	2.262 TL	452.364 TL
26	SAHİL KULE	B1	1.BODRUM	47,42	28 TL	1.328 TL	265.552 TL
26	SAHİL KULE	G3	1.BODRUM	96,68	24 TL	2.320 TL	464.064 TL
<b>TOPLAM</b>				<b>4.850,32</b>		<b>73.610 TL</b>	<b>14.721.956 TL</b>

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu ticari nitelikli taşınmazların K.D.V. hariç toplam satış değeri **14.721.956.-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 7.3.4.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışması proje dahilinde yer alan bağımsız bölümlerin güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmış olup değerlendirilmede Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

### 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Konu taşınmazların değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemleri kullanılarak satış değerleri hesaplanmıştır. İki farklı değerlendirme yöntemi ile hesaplanan satış değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırılarak bağımsız bölüm bazında nihai satış değerleri takdir edilmiştir. Nihai satış değerleri tablosu ve uyumlaştırılmış toplam satış değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 41 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması (Mesken Nitelikli)**

Blok No	Blok Adı	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Nihai Satış Değeri KDV Hariç (TL)
5	SAHİL SARAY	5	2.KAT	181,72	785.030 TL	872.256 TL	872.000 TL
10	İKLİYALI	5	2.KAT	207,88	1.047.715 TL	1.091.370 TL	1.091.000 TL
18	KORU SARAY	3	1.KAT	172,66	704.453 TL	776.970 TL	777.000 TL
18	KORU SARAY	8	3.KAT	172,49	703.759 TL	784.830 TL	785.000 TL
21	KORU SARAY	4	1.KAT	172,66	704.453 TL	776.970 TL	777.000 TL
23	KORU SARAY	6	2.KAT	172,66	704.453 TL	776.970 TL	777.000 TL
23	KORU SARAY	12	5.KAT	171,13	739.282 TL	795.755 TL	796.000 TL
24	KORU SARAY	6	2.KAT	172,66	704.453 TL	776.970 TL	777.000 TL
24	KORU SARAY	12	4.KAT	171,14	739.325 TL	795.801 TL	796.000 TL
25	KORU SARAY	3	1.KAT	172,66	704.453 TL	776.970 TL	777.000 TL
25	KORU SARAY	7	3.KAT	172,49	703.759 TL	780.517 TL	781.000 TL
26	SAHİL KULE	60	11.KAT	84,00	302.400 TL	294.000 TL	294.000 TL
27A	SAHİL KULE	11	2.KAT	128,93	433.205 TL	444.809 TL	445.000 TL
27A	SAHİL KULE	12	2.KAT	169,80	570.528 TL	577.320 TL	577.000 TL
27A	SAHİL KULE	30	7.KAT	128,93	464.148 TL	444.809 TL	445.000 TL
27B	SAHİL KULE	28	6.KAT	169,80	570.528 TL	585.810 TL	586.000 TL
27B	SAHİL KULE	35	8.KAT	129,63	466.668 TL	450.464 TL	450.000 TL
27B	SAHİL KULE	43	10.KAT	129,63	466.668 TL	456.946 TL	457.000 TL
27B	SAHİL KULE	64	15.KAT	169,80	611.280 TL	611.280 TL	611.000 TL
27B	SAHİL KULE	74	18.KAT	129,63	466.668 TL	473.150 TL	473.000 TL
27B	SAHİL KULE	75	18.KAT	129,63	466.668 TL	473.150 TL	473.000 TL
28	SAHİL KULE	10	1.KAT	83,00	278.880 TL	302.950 TL	303.000 TL
28	SAHİL KULE 1	37	6. KAT	83,00	278.880 TL	302.950 TL	303.000 TL
28	SAHİL KULE 1	57	10.KAT	84,00	302.400 TL	310.800 TL	311.000 TL
28	SAHİL KULE 1	90	17.KAT	84,00	302.400 TL	315.000 TL	315.000 TL
28	SAHİL KULE 1	92	17.KAT	84,00	302.400 TL	315.000 TL	315.000 TL
28	SAHİL KULE 1	112	21. KAT	75,30	271.080 TL	286.140 TL	286.000 TL
28	SAHİL KULE 1	116	22.KAT	81,00	291.600 TL	307.800 TL	308.000 TL
29A	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	177,90	597.744 TL	635.993 TL	636.000 TL
29A	GÜNEY BLOK	5	1. KAT	147,03	494.021 TL	536.660 TL	537.000 TL
29A	GÜNEY BLOK	7	2.KAT	177,00	594.720 TL	650.475 TL	650.000 TL
29A	GÜNEY BLOK	8	2.KAT	147,03	494.021 TL	544.011 TL	544.000 TL
29A	GÜNEY BLOK	9	2.KAT	164,14	551.510 TL	607.318 TL	607.000 TL
29A	GÜNEY BLOK	14	4.KAT	147,03	494.021 TL	547.687 TL	548.000 TL
29A	GÜNEY BLOK	22	7.KAT	177,90	597.744 TL	658.230 TL	658.000 TL
29A	GÜNEY BLOK	25	8.KAT	177,90	597.744 TL	658.230 TL	658.000 TL
29A	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	147,03	529.308 TL	558.714 TL	559.000 TL
29B	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	164,14	551.510 TL	595.008 TL	595.000 TL
29B	GÜNEY BLOK	9	2. KAT	177,90	597.744 TL	644.888 TL	645.000 TL
29B	GÜNEY BLOK	15	4.KAT	177,90	597.744 TL	653.783 TL	654.000 TL
29B	GÜNEY BLOK	35	11.KAT	147,03	529.308 TL	558.714 TL	559.000 TL
29B	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	224,66	808.776 TL	921.106 TL	921.000 TL
30A	GÜNEY BLOK	6	1.KAT	164,14	551.510 TL	595.008 TL	595.000 TL
30A	GÜNEY BLOK	28	9.KAT	172,24	578.726 TL	654.512 TL	655.000 TL
30A	GÜNEY BLOK	38	12. KAT	147,03	529.308 TL	558.714 TL	559.000 TL
30B	GÜNEY BLOK	2	ZEMİN KAT	150,64	506.150 TL	497.112 TL	497.000 TL
30B	GÜNEY BLOK	4	1. KAT	164,14	551.510 TL	553.973 TL	554.000 TL
30B	GÜNEY BLOK	6	1. KAT	177,90	512.352 TL	507.015 TL	507.000 TL
30B	GÜNEY BLOK	10	3.KAT	164,14	551.510 TL	574.490 TL	574.000 TL
30B	GÜNEY BLOK	15	4. KAT	177,90	597.744 TL	640.440 TL	640.000 TL
30B	GÜNEY BLOK	33	10.KAT	172,24	578.726 TL	637.288 TL	637.000 TL
31A	GÜNEY BLOK	3	ZEMİN KAT	164,14	551.510 TL	508.834 TL	509.000 TL
31A	GÜNEY BLOK	17	5.KAT	147,03	529.308 TL	489.610 TL	490.000 TL
31A	GÜNEY BLOK	19	6.KAT	177,90	597.744 TL	640.440 TL	640.000 TL



Blok No	Blok Adı	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Nihai Satış Değeri KDV Hariç (TL)
31B	GÜNEY BLOK	31	10.KAT	162,76	585.936 TL	614.419 TL	614.000 TL
31B	GÜNEY BLOK	35	11. KAT	147,03	529.308 TL	558.714 TL	559.000 TL
31B	GÜNEY BLOK	37	12.KAT	209,42	753.912 TL	806.267 TL	806.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	6	1.KAT	120,00	403.200 TL	420.000 TL	420.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	8	1. KAT	60,00	201.600 TL	210.000 TL	210.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	14	2. KAT	51,00	171.360 TL	181.050 TL	181.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	20	3. KAT	51,00	171.360 TL	181.050 TL	181.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	56	9. KAT	51,00	183.600 TL	188.700 TL	189.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	68	11. KAT	51,00	183.600 TL	191.250 TL	191.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	74	12. KAT	51,00	183.600 TL	191.250 TL	191.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	80	13. KAT	51,00	183.600 TL	191.250 TL	191.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	86	14. KAT	54,00	194.400 TL	205.200 TL	205.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	91	15. KAT	56,00	201.600 TL	212.800 TL	213.000 TL
32A	ÇIRAĞAN REZİDANS	95	16. KAT	65,00	234.000 TL	250.250 TL	250.000 TL
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	9	1. KAT	191,00	687.600 TL	802.200 TL	802.000 TL
32C	ÇIRAĞAN REZİDANS	27	7.KAT	219,00	578.160 TL	635.100 TL	635.000 TL
33A	KUZAY BLOK	3	ZEMİN KAT	138,20	464.352 TL	490.610 TL	491.000 TL
33A	KUZAY BLOK	4	1. KAT	152,51	512.434 TL	533.785 TL	534.000 TL
33A	KUZAY BLOK	6	1. KAT	138,20	464.352 TL	490.610 TL	491.000 TL
33B	KUZAY BLOK	6	1. KAT	152,51	512.434 TL	533.785 TL	534.000 TL
33B	KUZAY BLOK	7	2. KAT	138,20	464.352 TL	490.610 TL	491.000 TL
33B	KUZAY BLOK	9	2. KAT	152,51	512.434 TL	533.785 TL	534.000 TL
33B	KUZAY BLOK	12	3. KAT	152,51	512.434 TL	533.785 TL	534.000 TL
33B	KUZAY BLOK	14	4.KAT	113,23	380.453 TL	407.628 TL	408.000 TL
34A	KUZAY BLOK	4	1. KAT	152,51	549.036 TL	549.036 TL	549.000 TL
34A	KUZAY BLOK	6	1. KAT	138,20	497.520 TL	511.340 TL	511.000 TL
34A	KUZAY BLOK	7	2. KAT	145,51	523.836 TL	531.112 TL	531.000 TL
34A	KUZAY BLOK	15	4.KAT	138,20	497.520 TL	518.250 TL	518.000 TL
34B	KUZAY BLOK	4	1. KAT	138,20	497.520 TL	504.430 TL	504.000 TL
34B	KUZAY BLOK	5	1.KAT	113,23	380.453 TL	401.967 TL	402.000 TL
34B	KUZAY BLOK	6	1.KAT	152,51	512.434 TL	549.036 TL	549.000 TL
34B	KUZAY BLOK	9	2. KAT	152,51	549.036 TL	556.662 TL	557.000 TL
35	KORU KULE	7	1. KAT	83,00	278.880 TL	298.800 TL	299.000 TL
35	KORU KULE	8	1. KAT	81,00	291.600 TL	291.600 TL	292.000 TL
35	KORU KULE	9	1. KAT	83,00	278.880 TL	298.800 TL	299.000 TL
35	KORU KULE	12	2. KAT	83,00	278.880 TL	300.875 TL	301.000 TL
35	KORU KULE	14	2. KAT	83,00	278.880 TL	300.875 TL	301.000 TL
35	KORU KULE	37	7.KAT	83,00	278.880 TL	307.100 TL	307.000 TL
<b>TOPLAM</b>				<b>12.573,21</b>	<b>44.722.985 TL</b>	<b>47.359.983 TL</b>	<b>47.361.000 TL</b>

Değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazların K.D.V. hariç toplam nihai satış değeri **47.361.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 42 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması (Ticari Nitelikli)**

Blok No	Blok Adı	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alanı (m2)	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Emsal Karşılaştırma satış değeri KDV Hariç (TL)	Nihai Satış Değeri KDV Hariç (TL)
14	KUZGUNCUK KAFE	1	ZEMİN	146,30	585.200 TL	585.200 TL	585.000 TL
32A	ÇİRAĞAN	1	3.BODRUM	507,82	1.320.332 TL	1.294.941 TL	1.294.000 TL
32A	ÇİRAĞAN	2	ZEMİN	278,01	778.428 TL	764.528 TL	764.000 TL
32A	ÇİRAĞAN	3	ZEMİN	41,62	274.692 TL	270.530 TL	270.000 TL
32A	ÇİRAĞAN	4	ZEMİN	56,56	339.360 TL	339.360 TL	339.000 TL
32B	ÇİRAĞAN	1	2.BODRUM	677,05	1.760.330 TL	1.692.625 TL	1.710.000 TL
32B	ÇİRAĞAN	2	2.BODRUM	221,39	619.892 TL	608.823 TL	608.000 TL
32B	ÇİRAĞAN	3	1.BODRUM	29,93	77.818 TL	76.322 TL	76.000 TL
32B	ÇİRAĞAN	4	1.BODRUM	227,47	591.422 TL	580.049 TL	580.000 TL
32B	ÇİRAĞAN	5	1.BODRUM	87,42	227.292 TL	222.921 TL	222.000 TL
32C	ÇİRAĞAN	1	2.BODRUM	457,38	1.189.188 TL	1.166.319 TL	1.166.000 TL
32C	ÇİRAĞAN	2	1.BODRUM	45,68	127.904 TL	125.620 TL	125.000 TL
32C	ÇİRAĞAN	3	1.BODRUM	141,69	396.732 TL	389.648 TL	389.000 TL
32C	ÇİRAĞAN	4	1.BODRUM	67,81	189.868 TL	186.478 TL	186.000 TL
32C	ÇİRAĞAN	5	1.BODRUM	81,02	226.856 TL	222.805 TL	222.000 TL
32D	ÇİRAĞAN	1	1.BODRUM	684,94	1.780.844 TL	1.780.844 TL	1.780.000 TL
7	KULE RESTORAN	1	ZEMİN	466,92	1.400.760 TL	1.400.760 TL	1.400.000 TL
9	SALACAK KAFE	1	ZEMİN	193,85	736.630 TL	726.938 TL	726.000 TL
28	SAHİL KULE	1	1.BODRUM	98,34	452.364 TL	467.115 TL	467.000 TL
28	SAHİL KULE	2	1.BODRUM	96,68	464.064 TL	468.898 TL	468.000 TL
28	SAHİL KULE	3	1.BODRUM	98,34	452.364 TL	467.115 TL	467.000 TL
26	SAHİL KULE	B1	1.BODRUM	47,42	265.552 TL	256.068 TL	256.000 TL
26	SAHİL KULE	G3	1.BODRUM	96,68	464.064 TL	468.898 TL	468.000 TL
<b>TOPLAM</b>				<b>4.850,32</b>	<b>14.721.956 TL</b>	<b>14.562.802 TL</b>	<b>14.568.000 TL</b>

Değerleme konusu ticari nitelikli taşınmazların K.D.V. hariç toplam satış değeri **14.568.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 43 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması (Toplam Değer)**

NİTELİK	ADET	EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ, TL	DİREKT GELİR KAPİTALİZASYONU İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ, TL	UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, TL
MESKEN	92	47.359.983	44.722.985	47.361.000
TİCARİ	23	14.562.802	14.721.956	14.568.000
<b>TOPLAM</b>	<b>115</b>	<b>61.922.784</b>	<b>59.444.941</b>	<b>61.929.000</b>

## 8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer alan konu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme raporu; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada, 21 parselde konumlu "İstanbul Sarayları" projesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 115 adet bağımsız bölümün (92 konut + 23 ticari) güncel satış değerlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde bağımsız bölüm proje alanı olarak belirtilen alanlar bağımsız bölümün duvarlar dahil net kullanım alanı ve eklentilerini içermekte olup satışa esas alanlar müşteriden temin edilen genel brüt alanlardır. Müşteri talebi ve Pazar verileri doğrultusunda satış ve kira değerleri satışa esas alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Konu taşınmazlar ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak, taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri kullanılarak satış değerleri hesaplanmış bağımsız bölüm bazında takdir edilen nihai satış değerleri rapor eklerinde sunulmuştur.

**Tablo. 44 Nihai Değer Tablosu**

KONU GAYRİMENKULLER	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM SATIŞA ESAS ALAN (m <sup>2</sup> )	K.D.V. HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	*K.D.V. DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
İstanbul Sarayları Projesi'nde 115 adet bağımsız bölüm	17.423,53	61.929.000	65.024.850

T.C.M.B. 19.06.2015 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =2,7144.-TL / 1 Euro = 3,0712 alınmıştır.  
Raporla belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

\*K.D.V. oranı mesken nitelikli gayrimenkuller için %1, ticari birimler için %18 olarak alınmıştır.

Sonuç olarak;

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada, 21 parselde yer alan İstanbul Sarayları projesinde konumlu 115 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibari ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **61.929.000 TL (Altmışbirmilyondokuzyüzyirmidokuzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

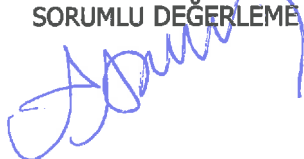
**\*Sevgi TUNA**  
Mimar  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YRD.



**DİDEM ÖZTÜRK**  
Y.Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 402394  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



\*Raporla ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup, araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



## 10. RAPOR EKLERİ

## NİHAİ SATIŞ DEĞERLERİ TABLOSU

Blok No	Blok Adı	B.B. No	Bulunduğ u Kat	Oda Sayısı	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/Ay)	Nihai Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Nihai Satış Değeri KDV Dahil (TL)
5	SAHİL SARAY	5	2.KAT	4+1	181,72	147,00	3.634 TL	872.000 TL	880.720 TL
10	İKİLİYALİ	5	2.KAT	4+1	207,88	149,19	4.989 TL	1.091.000 TL	1.101.910 TL
18	KORU SARAY	3	1.KAT	4+1	172,66	134,26	3.281 TL	777.000 TL	784.770 TL
18	KORU SARAY	8	3.KAT	4+1	172,49	133,51	3.277 TL	785.000 TL	792.850 TL
21	KORU SARAY	4	1.KAT	4+1	172,66	134,26	3.281 TL	777.000 TL	784.770 TL
23	KORU SARAY	6	2.KAT	4+1	172,66	134,26	3.281 TL	777.000 TL	784.770 TL
23	KORU SARAY	12	5.KAT	4+1	171,13	133,35	3.251 TL	796.000 TL	803.960 TL
24	KORU SARAY	6	2.KAT	4+1	172,66	134,26	3.281 TL	777.000 TL	784.770 TL
24	KORU SARAY	12	4.KAT	4+1	171,14	133,35	3.252 TL	796.000 TL	803.960 TL
25	KORU SARAY	3	1.KAT	4+1	172,66	134,26	3.281 TL	777.000 TL	784.770 TL
25	KORU SARAY	7	3.KAT	4+1	172,49	133,51	3.277 TL	781.000 TL	788.810 TL
26	SAHİL KULE	60	11.KAT	1+1	84,00	48,50	1.344 TL	294.000 TL	296.940 TL
27A	SAHİL KULE	11	2.KAT	2+1	128,93	68,00	1.934 TL	445.000 TL	449.450 TL
27A	SAHİL KULE	12	2.KAT	3+1	169,80	106,80	2.717 TL	577.000 TL	582.770 TL
27A	SAHİL KULE	30	7.KAT	2+1	128,93	68,00	2.063 TL	445.000 TL	449.450 TL
27B	SAHİL KULE	28	6.KAT	3+1	169,80	106,80	2.717 TL	586.000 TL	591.860 TL
27B	SAHİL KULE	35	8.KAT	2+1	129,63	68,00	2.074 TL	450.000 TL	454.500 TL
27B	SAHİL KULE	43	10.KAT	2+1	129,63	68,00	2.074 TL	457.000 TL	461.570 TL
27B	SAHİL KULE	64	15.KAT	3+1	169,80	106,80	2.717 TL	611.000 TL	617.110 TL
27B	SAHİL KULE	74	18.KAT	2+1	129,63	68,00	2.074 TL	473.000 TL	477.730 TL
27B	SAHİL KULE	75	18.KAT	2+1	129,63	68,00	2.074 TL	473.000 TL	477.730 TL
28	SAHİL KULE	10	1.KAT	1+1	83,00	48,20	1.328 TL	303.000 TL	306.030 TL
28	SAHİL KULE 1	37	6. KAT	1+1	83,00	48,20	1.328 TL	303.000 TL	306.030 TL
28	SAHİL KULE 1	57	10.KAT	1+1	84,00	48,40	1.344 TL	311.000 TL	314.110 TL
28	SAHİL KULE 1	90	17.KAT	1+1	84,00	48,50	1.344 TL	315.000 TL	318.150 TL
28	SAHİL KULE 1	92	17.KAT	1+1	84,00	48,50	1.344 TL	315.000 TL	318.150 TL
28	SAHİL KULE 1	112	21. KAT	1+1	75,30	45,20	1.205 TL	286.000 TL	288.860 TL
28	SAHİL KULE 1	116	22.KAT	1+1	81,00	51,00	1.296 TL	308.000 TL	311.080 TL
29A	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	3+1	177,90	114,05	2.669 TL	636.000 TL	642.360 TL
29A	GÜNEY BLOK	5	1. KAT	3+1	147,03	86,70	2.352 TL	537.000 TL	542.370 TL
29A	GÜNEY BLOK	7	2.KAT	3+1	177,00	114,05	2.655 TL	650.000 TL	656.500 TL
29A	GÜNEY BLOK	8	2.KAT	3+1	147,03	86,70	2.352 TL	544.000 TL	549.440 TL
29A	GÜNEY BLOK	9	2.KAT	3+1	164,14	105,30	2.626 TL	607.000 TL	613.070 TL
29A	GÜNEY BLOK	14	4.KAT	3+1	147,03	86,70	2.352 TL	548.000 TL	553.480 TL
29A	GÜNEY BLOK	22	7.KAT	3+1	177,90	114,05	2.846 TL	658.000 TL	664.580 TL
29A	GÜNEY BLOK	25	8.KAT	3+1	177,90	114,05	2.846 TL	658.000 TL	664.580 TL
29A	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	3+1	147,03	86,70	2.352 TL	559.000 TL	564.590 TL
29B	GÜNEY BLOK	4	1.KAT	3+1	164,14	105,30	2.626 TL	595.000 TL	600.950 TL
29B	GÜNEY BLOK	9	2. KAT	3+1	177,90	114,05	2.846 TL	645.000 TL	651.450 TL
29B	GÜNEY BLOK	15	4.KAT	3+1	177,90	114,05	2.846 TL	654.000 TL	660.540 TL
29B	GÜNEY BLOK	35	11.KAT	3+1	147,03	86,70	2.352 TL	559.000 TL	564.590 TL
29B	GÜNEY BLOK	38	12.KAT	4+1	224,66	147,11	3.595 TL	921.000 TL	930.210 TL
30A	GÜNEY BLOK	6	1.KAT	3+1	164,14	105,30	2.626 TL	595.000 TL	600.950 TL
30A	GÜNEY BLOK	28	9.KAT	3+1	172,24	111,24	2.756 TL	655.000 TL	661.550 TL
30A	GÜNEY BLOK	38	12. KAT	3+1	147,03	86,70	2.352 TL	559.000 TL	564.590 TL

Blok No	Blok Adı	B.B. No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/Ay)	Nihai Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Nihai Satış Değeri KDV Dahil (TL)
30B	GÜNEY BLOK	2	ZEMİN KAT	3+1	150,64	86,70	2.410 TL	497.000 TL	501.970 TL
30B	GÜNEY BLOK	4	1. KAT	3+1	164,14	105,30	2.462 TL	554.000 TL	559.540 TL
30B	GÜNEY BLOK	6	1. KAT	3+1	177,90	114,05	2.313 TL	507.000 TL	512.070 TL
30B	GÜNEY BLOK	10	3.KAT	3+1	164,14	105,30	2.626 TL	574.000 TL	579.740 TL
30B	GÜNEY BLOK	15	4. KAT	3+1	177,90	114,05	2.669 TL	640.000 TL	646.400 TL
30B	GÜNEY BLOK	33	10.KAT	3+1	172,24	111,24	2.756 TL	637.000 TL	643.370 TL
31A	GÜNEY BLOK	3	ZEMİN KAT	3+1	164,14	105,30	2.462 TL	509.000 TL	514.090 TL
31A	GÜNEY BLOK	17	5.KAT	3+1	147,03	86,70	2.352 TL	490.000 TL	494.900 TL
31A	GÜNEY BLOK	19	6.KAT	3+1	177,90	114,05	2.669 TL	640.000 TL	646.400 TL
31B	GÜNEY BLOK	31	10.KAT	3+1	162,76	105,30	2.604 TL	614.000 TL	620.140 TL
31B	GÜNEY BLOK	35	11. KAT	3+1	147,03	86,70	2.352 TL	559.000 TL	564.590 TL
31B	GÜNEY BLOK	37	12.KAT	4+1	209,42	143,91	3.351 TL	806.000 TL	814.060 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	6	1.KAT	2+1	120,00	76,60	1.920 TL	420.000 TL	424.200 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	8	1. KAT	STÜDYO	60,00	32,45	960 TL	210.000 TL	212.100 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	14	2. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	816 TL	181.000 TL	182.810 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	20	3. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	816 TL	181.000 TL	182.810 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	56	9. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	816 TL	189.000 TL	190.890 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	68	11. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	816 TL	191.000 TL	192.910 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	74	12. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	816 TL	191.000 TL	192.910 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	80	13. KAT	STÜDYO	51,00	27,73	816 TL	191.000 TL	192.910 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	86	14. KAT	STÜDYO	54,00	27,73	864 TL	205.000 TL	207.050 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	91	15. KAT	STÜDYO	56,00	27,73	896 TL	213.000 TL	215.130 TL
32A	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	95	16. KAT	STÜDYO	65,00	27,73	1.040 TL	250.000 TL	252.500 TL
32C	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	9	1. KAT	4+1	191,00	133,98	3.247 TL	802.000 TL	810.020 TL
32C	ÇİRAĞAN DEĞİRMENÇİ	27	7.KAT	3,5+1	219,00	107,03	2.628 TL	635.000 TL	641.350 TL
33A	KUZAY BLOK	3	ZEMİN KAT	3+1	138,20	86,72	2.211 TL	491.000 TL	495.910 TL
33A	KUZAY BLOK	4	1. KAT	3+1	152,51	94,54	2.440 TL	534.000 TL	539.340 TL
33A	KUZAY BLOK	6	1. KAT	3+1	138,20	86,72	2.211 TL	491.000 TL	495.910 TL
33B	KUZAY BLOK	6	1. KAT	3+1	152,51	92,26	2.440 TL	534.000 TL	539.340 TL
33B	KUZAY BLOK	7	2. KAT	3+1	138,20	86,14	2.211 TL	491.000 TL	495.910 TL
33B	KUZAY BLOK	9	2. KAT	3+1	152,51	92,26	2.440 TL	534.000 TL	539.340 TL
33B	KUZAY BLOK	12	3. KAT	3+1	152,51	92,26	2.440 TL	534.000 TL	539.340 TL
33B	KUZAY BLOK	14	4.KAT	2+1	113,23	64,01	1.812 TL	408.000 TL	412.080 TL
34A	KUZAY BLOK	4	1. KAT	3+1	152,51	94,54	2.440 TL	549.000 TL	554.490 TL
34A	KUZAY BLOK	6	1. KAT	3+1	138,20	86,72	2.211 TL	511.000 TL	516.110 TL
34A	KUZAY BLOK	7	2. KAT	3+1	145,51	94,54	2.328 TL	531.000 TL	536.310 TL
34A	KUZAY BLOK	15	4.KAT	3+1	138,20	86,72	2.211 TL	518.000 TL	523.180 TL
34B	KUZAY BLOK	4	1. KAT	3+1	138,20	86,14	2.211 TL	504.000 TL	509.040 TL
34B	KUZAY BLOK	5	1.KAT	2+1	113,23	64,01	1.812 TL	402.000 TL	406.020 TL
34B	KUZAY BLOK	6	1.KAT	3+1	152,51	92,26	2.440 TL	549.000 TL	554.490 TL
34B	KUZAY BLOK	9	2. KAT	3+1	152,51	92,26	2.440 TL	557.000 TL	562.570 TL
35	KORU KULE	7	1. KAT	1+1	83,00	48,20	1.328 TL	299.000 TL	301.990 TL
35	KORU KULE	8	1. KAT	1+1	81,00	50,60	1.296 TL	292.000 TL	294.920 TL
35	KORU KULE	9	1. KAT	1+1	83,00	48,20	1.328 TL	299.000 TL	301.990 TL
35	KORU KULE	12	2. KAT	1+1	83,00	48,20	1.328 TL	301.000 TL	304.010 TL
35	KORU KULE	14	2. KAT	1+1	83,00	48,20	1.328 TL	301.000 TL	304.010 TL
35	KORU KULE	37	7.KAT	1+1	83,00	48,20	1.328 TL	307.000 TL	310.070 TL
TOPLAM					12.573,21	5.338,88	201.171	47.361.000 TL	47.834.610 TL

Blok No	Blok Adı	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/Ay)	Nihai Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Nihai Satış Değeri KDV Dahil (TL)
14	KUZGUNCUK KAFE	1	ZEMİN	146,30	2.926 TL	585.000 TL	690.300 TL
32A	ÇIRAĞAN	1	3.BODRUM	507,82	6.602 TL	1.294.000 TL	1.526.920 TL
32A	ÇIRAĞAN	2	ZEMİN	278,01	3.892 TL	764.000 TL	901.520 TL
32A	ÇIRAĞAN	3	ZEMİN	41,62	1.373 TL	270.000 TL	318.600 TL
32A	ÇIRAĞAN	4	ZEMİN	56,56	1.697 TL	339.000 TL	400.020 TL
32B	ÇIRAĞAN	1	2.BODRUM	677,05	8.802 TL	1.710.000 TL	2.017.800 TL
32B	ÇIRAĞAN	2	2.BODRUM	221,39	3.099 TL	608.000 TL	717.440 TL
32B	ÇIRAĞAN	3	1.BODRUM	29,93	389 TL	76.000 TL	89.680 TL
32B	ÇIRAĞAN	4	1.BODRUM	227,47	2.957 TL	580.000 TL	684.400 TL
32B	ÇIRAĞAN	5	1.BODRUM	87,42	1.136 TL	222.000 TL	261.960 TL
32C	ÇIRAĞAN	1	2.BODRUM	457,38	5.946 TL	1.166.000 TL	1.375.880 TL
32C	ÇIRAĞAN	2	1.BODRUM	45,68	640 TL	125.000 TL	147.500 TL
32C	ÇIRAĞAN	3	1.BODRUM	141,69	1.984 TL	389.000 TL	459.020 TL
32C	ÇIRAĞAN	4	1.BODRUM	67,81	949 TL	186.000 TL	219.480 TL
32C	ÇIRAĞAN	5	1.BODRUM	81,02	1.134 TL	222.000 TL	261.960 TL
32D	ÇIRAĞAN	1	1.BODRUM	684,94	8.904 TL	1.780.000 TL	2.100.400 TL
7	KULE RESTORAN	1	ZEMİN	466,92	7.004 TL	1.400.000 TL	1.652.000 TL
9	SALACAK KAFE	1	ZEMİN	193,85	3.683 TL	726.000 TL	856.680 TL
28	SAHİL KULE	1	1.BODRUM	98,34	2.262 TL	467.000 TL	551.060 TL
28	SAHİL KULE	2	1.BODRUM	96,68	2.320 TL	468.000 TL	552.240 TL
28	SAHİL KULE	3	1.BODRUM	98,34	2.262 TL	467.000 TL	551.060 TL
26	SAHİL KULE	B1	1.BODRUM	47,42	1.328 TL	256.000 TL	302.080 TL
26	SAHİL KULE	G3	1.BODRUM	96,68	2.320 TL	468.000 TL	552.240 TL
<b>TOPLAM</b>				<b>4.850,32</b>	<b>73.610 TL</b>	<b>14.568.000 TL</b>	<b>17.190.240 TL</b>



