

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ,
ÇAKMAK MAHALLESİ, 2436 ADA, 5 PARSEL,

16_400_203/1

06.01.2017

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|-----------|
| UYGUNLUK BEYANI | 3 |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ | 4 |
| 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 4 |
| 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ | 4 |
| 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER | 5 |
| 4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 5 |
| 4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI | 6 |
| 4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER | 22 |
| 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ | 35 |
| 5.1. DEMOGRAFİK VERİLER | 35 |
| 5.2. EKONOMİK VERİLER..... | 35 |
| 5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ..... | 42 |
| 5.4. BÖLGE VERİLERİ | 49 |
| 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ | 52 |
| 6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER | 52 |
| 6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER | 52 |
| 7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ | 56 |
| 7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) | 56 |
| 7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ | 56 |
| 7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ..... | 57 |
| 7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ | 67 |
| 7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ | 67 |
| 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 68 |
| 8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI | 68 |
| 8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR..... | 68 |
| 8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER..... | 69 |
| 8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ | 69 |
| 8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ..... | 69 |
| 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ | 70 |
| 9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ | 70 |
| 9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 70 |

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
 - Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
 - Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
 - Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
 - Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
 - Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
 - Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
 - Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
 - Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
 - Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
 - Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
 - Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
 - Değerleme konusu taşınmazlar 17.11.2016 tarihinde incelenmiştir.
 - Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ÖZTÜRK tarafından hazırlanmıştır. Sevgi TUNA raporun hazırlık sürecinde yardımda bulunmuş olup değerlendirme raporuna ilişkin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.
-

1. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|--|---|
| RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA | : Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur. |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI | : Konu rapor; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, 2436 ada, 5 parselde yer alan toplam 418 adet bağımsız bölüme ilişkin Sinpaş GYO A.Ş. 21.01.2016 tarihli sözleşme payı değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır. |
| DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | : Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır. |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER | : Sinpaş Palas projesine ilişkin tarafımızca daha önce tarafımızca arsa değeri raporu hazırlanmış olup 2436 ada 5 parsel Sinpaş GYO hissesi değeri takdir edilmiştir. - 04.12.2015 tarih, 2015_400_165-17 sayılı değerlendirme raporu 29 adet parselde Sinpaş G.Y.O. mülkiyetinde bulunan kısmı için K.D.V. hariç toplam değer 240.755.024.-TL - Rapor içeriğinden ayıklanarak; Eski 2436 ada 1, 2, 3, 4 parsel yeni 5 parselin Sinpaş G.Y.O. mülkiyetinde bulunan kısmı için 57.849.085.-TL değer takdir edilmiştir. |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | : Didem ÖZTÜRK Harita Y. 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

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN UNVANI | : HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr |
| MÜŞTERİ UNVANI | : Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| MÜŞTERİ ADRESİ | : Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, Beşiktaş / İSTANBUL |
| MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR | : Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. |

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|--|--|
| RAPOR NUMARASI | : 2016_400_203_1 |
| SÖZLEŞME TARİHİ | : 24.10.2016 |
| DEĞERLEME TARİHİ | : 30.12.2016 |
| RAPOR TARİHİ | : 06.01.2017 |
| GAYRİMENKULÜN TANIMI | : İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, 2436 ada, 5 parselde konumlu, "Sinpaş Palas" projesinde Sinpaş GYO A.Ş. sözleşme payı |
| GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ) | : 39.062.432.-TL |

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, 2436 ada 5 parselde yer alan Sinpaş Palas projesinde; 1 Blok: Site Mahallesi, Ankara Caddesi, No: 3, 2 Blok: Site Mahallesi, Ankara Caddesi, No: 1, 3 Blok: Site Mahallesi, Prof. hasan Küçük Caddesi, No: 4, 4 Blok: Site Mahallesi, Prof. hasan Küçük Caddesi, No: 6, 5 Blok: Site Mahallesi, Prof. hasan Küçük Caddesi, No: 8, 6 Blok: Site Mahallesi, Şahinbey Caddesi, No: 2, Ümraniye/İstanbul posta adresinde konumlanmıştır.

Değerleme konusu parsel; imar yollarına cepheli olup, kuzeyinde Ankara Caddesi-2432 ada 11 ve 8 parseller, doğusunda Prof. Hasan Küçük Caddesi 2435 ada 5 ve 4 parseller, Güneyinde Prof. Hasan Küçük Caddesi 2435 ada 2 ve 3 parseller, batısında Şahinbey Caddesi 2437 ada 1 ve 2 parseller bulunmaktadır.

Konu parsel geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimli bir yapıya sahiptir.

Ümraniye idari sınırları dahilinde bulunan taşınmazlar, Ataşehir ilçesine oldukça yakın lokasyonda bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde; Soyak Yenışehir Sitesi, Metropol İstanbul Projesi, İstanbul Finans Merkezi Projesi, Sarphan Finanspark Projesi, Varyap Meridyen projesi gibi referans projeler bulunmaktadır.

Resim 1. Gayrimenkullerin Konum Krokisi





Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

| LOKASYON | MESAFE (KM) |
|-----------------------|-------------|
| TEM BAĞLANTI YOLU | 0,25 |
| TEM OTO YOLU | 0,68 |
| ATAŞEHİR İLÇE MERKEZİ | 1,22 |
| D-100 KARAYOLU | 2,90 |
| KADIKÖY İLÇE MERKEZİ | 7,70 |
| BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ | 7,80 |
| F.S.M KÖPRÜSÜ | 10,70 |

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3C Pafta, 2436 Ada, 5 Parsel'de kayıtlı 20.587,13 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan kat irtifakına konu inşaat işleri devam eden Sinpaş Palas projesinde konumlandır.

Sinpaş Palas Projesi Kozyatağı O2 Bağlantı yolu, Şenol Güneş Bulvarı, Cevahir Caddesi ve Samanyolu Caddesi ile çevrili parseller üzerinde mahalle konseptinde geliştirilmiş, etap etap yapılması planlanan, içinde; okul, dini tesis, spor alanları, AVM ve yeşil alanları bulunan büyük ölçekli bir proje olup 2436 ada 5 parseldeki uygulamasına başlanmış olan 6 adet blok ilk etabını oluşturmaktadır.

Blok isimleri ardışık sayılardan verilmiş olup; vaziyet planına göre, 1 blok parselin kuzeybatısında, 2 blok kuzeyinde, 3 blok doğusunda kuzey güney yönünde uzun, 4 blok güneydoğusunda, 5 blok güneyinde doğu batı yönünde uzun ve 6 blok güneybatısında konumlanmıştır.

Resim 2. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge İçin Hazırlanan Master Plan ve Konu Parselin Konumu



Resim 3. Gayrimenkullerin Vaziyet Planı



Resim 4. Gayrimenkullerin İnşaat Hava Fotoğrafi



Resim 5. Mahal ve Maket Görüntüleri



Konu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede, 3 Blok ve 4 Blok inşasının ince inşaat seviyesinde, 1, 2, 5 ve 6 Blokların ise hafriyat işlerinin yapılmakta olduğu görülmüştür.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde taşınmazların kat irtifakına esas ruhsatlı projeleri incelenmiş ve taşınmazların tanımları, projeleri dikkate alınarak aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul, 2436 ada 5 parselde konumlu Sinpaş Palas Projesi; 6 adet konut bloğundan oluşmaktadır. Konu taşınmazların tanımlandığı bloklardan 3 adedi Zemin altı katlarıyla 16 katlı, 2 adedi 8 katlı, 1 adedi ise 9 katlı planlanmıştır.

Konu taşınmazların toplam inşaat alanı onaylı mimari projelerinde 73.089,96 m² tanımlanmış olup projelerinden edinilen inşaat ve emsal kullanımına ilişkin alan bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkullerin Onaylı Mimari Projelerindeki Alan Hesapları Tablosu

| KAT | 1 BLOK | | 2 BLOK | | 3 BLOK | | 4 BLOK | | 5 BLOK | | 6 BLOK | |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | BRÜT ALAN (m ²) | EMSAL ALANI (m ²) | BRÜT ALAN (m ²) | EMSAL ALANI (m ²) | BRÜT ALAN (m ²) | EMSAL ALANI (m ²) | BRÜT ALAN (m ²) | EMSAL ALANI (m ²) | BRÜT ALAN (m ²) | EMSAL ALANI (m ²) | BRÜT ALAN (m ²) | EMSAL ALANI (m ²) |
| 5. BODRUM KAT (otopark) | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.262,40 | - | - | - |
| 4. BODRUM KAT (otopark) | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.262,40 | - | - | - |
| 3. BODRUM KAT (otopark) | - | - | - | - | 2.183,10 | - | - | - | 1.989,50 | - | - | - |
| 3. BODRUM KAT (konut) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. BODRUM KAT (otopark) | 2.212,67 | - | - | - | 2.183,10 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. BODRUM KAT (konut) | 597,56 | - | 577,29 | 282,77 | 1.348,29 | 742,35 | 681,51 | 232,08 | 1.095,82 | 465,64 | - | - |
| 1. BODRUM KAT (otopark) | 2.186,67 | - | - | - | 2.129,00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. BODRUM KAT (konut) | 597,56 | 298,97 | 580,23 | 397,26 | 1.313,67 | 947,71 | 646,11 | 468,47 | 1.033,90 | 795,71 | 655,86 | 288,35 |
| ZEMİN KAT | 656,54 | 396,58 | 574,45 | 388,53 | 1.313,67 | 1.061,06 | 652,11 | 483,59 | 1.056,09 | 727,30 | 647,12 | 416,20 |
| 1. KAT | 644,32 | 409,97 | 588,93 | 398,90 | 994,12 | 775,11 | 505,79 | 351,96 | 786,66 | 548,78 | 607,36 | 394,72 |
| 2. KAT | 641,60 | 407,25 | 588,93 | 398,90 | 1.427,57 | 839,17 | 670,11 | 441,40 | 1.136,16 | 685,97 | 667,37 | 442,52 |
| 3. KAT | 595,09 | 417,42 | 588,93 | 398,90 | 1.241,52 | 880,09 | 670,11 | 437,79 | 1.003,63 | 711,32 | 667,37 | 442,52 |
| 4. KAT | 595,09 | 417,42 | 600,33 | 409,09 | 1.241,52 | 880,09 | 670,11 | 437,79 | 1.003,63 | 711,32 | 667,37 | 442,52 |
| 5. KAT | 595,09 | 417,42 | 600,33 | 409,09 | 1.241,52 | 880,09 | 670,11 | 437,79 | 1.003,63 | 711,32 | 667,37 | 442,52 |
| 6. KAT | - | - | 600,33 | 409,09 | - | - | 670,11 | 437,79 | 1.003,63 | 711,32 | 667,37 | 442,52 |
| 7. KAT | - | - | 600,33 | 409,09 | - | - | 670,11 | 437,79 | - | - | 667,37 | 442,52 |
| 8. KAT | - | - | 600,33 | 409,09 | - | - | 670,11 | 437,79 | - | - | 667,37 | 442,52 |
| 9. KAT | - | - | 600,33 | 409,09 | - | - | 670,11 | 437,79 | - | - | 667,37 | 442,52 |
| 10. KAT | - | - | 600,33 | 409,09 | - | - | 670,11 | 437,79 | - | - | 667,37 | 442,52 |
| 11. KAT | - | - | 600,33 | 409,09 | - | - | 670,11 | 437,79 | - | - | 667,37 | 442,52 |
| 12. KAT | - | - | 600,33 | 409,09 | - | - | 670,11 | 437,79 | - | - | 667,37 | 442,52 |
| 13. KAT | - | - | 600,33 | 409,09 | - | - | 670,11 | 437,79 | - | - | 667,37 | 442,52 |
| 14. KAT | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 667,37 | 442,52 |
| ÇATI KAT | 101,43 | - | 172,13 | - | 202,86 | - | 195,36 | - | 154,04 | - | 72,60 | - |
| OTOPARK TOPLAM | 4.399,34 | - | - | - | 6.495,20 | - | - | - | 6.514,30 | - | - | - |
| KONUT TOPLAM | 5.024,28 | 2.765,03 | 9.674,19 | 6.356,16 | 10.324,74 | 7.005,67 | 10.722,20 | 6.793,19 | 9.277,19 | 6.068,68 | 10.658,75 | 6.852,03 |
| TABAN ALANI (m ²) | 597,56 | - | 577,29 | - | 1.348,29 | - | 681,51 | - | 1.095,52 | - | 655,86 | - |
| GENEL TOPLAM | 9.423,62 | 2.765,03 | 9.674,19 | 6.356,16 | 16.819,94 | 7.005,67 | 10.722,20 | 6.793,19 | 15.791,49 | 6.068,68 | 10.658,75 | 6.852,03 |
| KONUT KATLARI İNŞAAT ALANI | | | | 55.681,35 | | | | | | | | |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | | | | 73.090,19 | | | | | | | | |
| TOPLAM EMSAL ALANI | | | | 35.840,76 | | | | | | | | |
| TOPLAM TABAN ALANI | | | | 4.956,03 | | | | | | | | |

1 Blok; Parselin kuzeybatısında, kuzey güney doğrultusunda uzun yerleşmiş olan blok, A ve B giriş olmak üzere 2 girişli bitişik nizam iki bloktan oluşmaktadır. Blok 2 bodrum + Zemin + 5 normal kat olmak üzere 8 katlı planlanmıştır. 1 Blok A girişte 13 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm, 1 Blok B girişte 14 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 27 adet bağımsız bölüm planlanmıştır.

Rapor tarihinde, mahallinde yapılan incelemede inşai çalışmaları hafriyat aşamasında devam etmektedir. 1 Blokta yer alan bağımsız bölümlerin ayrıntılı bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo. 3 1 Blok Bağımsız Bölümleri Özellikleri

| GİRİŞ | BLOK | KAT | B.B. NO | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|--------|------|-----------|---------|---------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| A | 1 | 1. BODRUM | 1 | MESKEN | 1+1 | 70,37 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 1 | ZEMİN | 2 | MESKEN | 2+1 | 110,20 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| A | 1 | ZEMİN | 3 | MESKEN | 3+1 | 146,94 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| A | 1 | 1. KAT | 4 | MESKEN | 2+1 | 102,42 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| A | 1 | 1. KAT | 5 | MESKEN | 3+1 | 140,12 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| A | 1 | 2. KAT | 6 | MESKEN | 2+1 | 102,42 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| A | 1 | 2. KAT | 7 | MESKEN | 3+1 | 140,12 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| A | 1 | 3. KAT | 8 | MESKEN | 2+1 | 102,42 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| A | 1 | 3. KAT | 9 | MESKEN | 3+1 | 140,12 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| A | 1 | 4. KAT | 10 | MESKEN | 2+1 | 102,42 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| A | 1 | 4. KAT | 11 | MESKEN | 3+1 | 140,12 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| A | 1 | 5. KAT | 12 | MESKEN | 2+1 | 102,42 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| A | 1 | 5. KAT | 13 | MESKEN | 3+1 | 140,12 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| B | 1 | 1. BODRUM | 1 | MESKEN | 3+1 | 167,08 | SİTE DIŞI | 2 |
| B | 1 | 1. BODRUM | 2 | MESKEN | 1+1 | 70,37 | SİTE DIŞI | 1 |
| B | 1 | ZEMİN | 3 | MESKEN | 3+1 | 146,94 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| B | 1 | ZEMİN | 4 | MESKEN | 2+1 | 110,20 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 1 | 1. KAT | 5 | MESKEN | 3+1 | 140,12 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| B | 1 | 1. KAT | 6 | MESKEN | 2+1 | 102,42 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 1 | 2. KAT | 7 | MESKEN | 3+1 | 140,12 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| B | 1 | 3. KAT | 9 | MESKEN | 3+1 | 140,12 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| B | 1 | 3. KAT | 10 | MESKEN | 2+1 | 102,42 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 1 | 4. KAT | 11 | MESKEN | 3+1 | 140,12 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| B | 1 | 4. KAT | 12 | MESKEN | 2+1 | 102,42 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 1 | 5. KAT | 13 | MESKEN | 3+1 | 140,12 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| B | 1 | 5. KAT | 14 | MESKEN | 2+1 | 102,42 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| TOPLAM | | | 26 | | | 3145,08 | | |

2 Blok; Parselin kuzeyinde nokta blok olarak konumlanmış olan blok, projesinde Ankara Caddesinden giriş almaktadır. Onaylı Mimari projesinde 1 bodrum + Zemin + 14 normal kat olmak üzere 16 katlı planlanmıştır. 2 Blokta, 75 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm planlanmıştır.

Rapor tarihinde, mahallinde yapılan incelemede inşai çalışmaları hafriyat aşamasında devam etmektedir. Bağımsız bölümlerin ayrıntılı bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo. 4 2 Blok Bağımsız Bölümleri Özellikleri

| BLOK | KAT | B.B. NO | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|------|-----------|---------|---------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| 2 | 1. BODRUM | 1 | MESKEN | 2+1 | 104,67 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | 1. BODRUM | 2 | MESKEN | 2+1 | 112,94 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 1. BODRUM | 3 | MESKEN | 2+1 | 120,65 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | ZEMİN | 4 | MESKEN | 1+1 | 85,15 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | ZEMİN | 5 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | ZEMİN | 6 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | ZEMİN | 7 | MESKEN | 1+1 | 85,15 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 1. KAT | 8 | MESKEN | 1+1 | 83,80 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 1. KAT | 9 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 1. KAT | 10 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 1. KAT | 11 | MESKEN | 1+1 | 83,80 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 2. KAT | 12 | MESKEN | 1+1 | 47,53 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | 2. KAT | 13 | MESKEN | 1+1 | 54,33 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 2. KAT | 14 | MESKEN | 2+1 | 79,51 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | 2. KAT | 15 | MESKEN | 1+1 | 54,23 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 2. KAT | 16 | MESKEN | 1+1 | 54,23 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 2. KAT | 17 | MESKEN | 2+1 | 79,51 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 2. KAT | 18 | MESKEN | 1+1 | 54,33 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 2. KAT | 19 | MESKEN | 1+1 | 47,53 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | 3. KAT | 20 | MESKEN | 1+1 | 47,53 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | 3. KAT | 21 | MESKEN | 1+1 | 54,33 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 3. KAT | 22 | MESKEN | 2+1 | 79,51 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | 3. KAT | 23 | MESKEN | 1+1 | 54,23 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 3. KAT | 24 | MESKEN | 1+1 | 54,23 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 3. KAT | 25 | MESKEN | 2+1 | 79,51 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 3. KAT | 26 | MESKEN | 1+1 | 54,33 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 3. KAT | 27 | MESKEN | 1+1 | 47,53 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | 4. KAT | 28 | MESKEN | 1+1 | 47,53 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | 4. KAT | 29 | MESKEN | 1+1 | 54,33 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 4. KAT | 30 | MESKEN | 2+1 | 79,51 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | 4. KAT | 31 | MESKEN | 1+1 | 54,23 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 4. KAT | 32 | MESKEN | 1+1 | 54,23 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 4. KAT | 33 | MESKEN | 2+1 | 79,51 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 4. KAT | 34 | MESKEN | 1+1 | 54,33 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 4. KAT | 35 | MESKEN | 1+1 | 47,53 | SİTE DIŞI | 1 |
| 2 | 5. KAT | 36 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 5. KAT | 37 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 5. KAT | 38 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 5. KAT | 39 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 6. KAT | 40 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 6. KAT | 41 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 6. KAT | 42 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 6. KAT | 43 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 7. KAT | 44 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 7. KAT | 45 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 7. KAT | 46 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 7. KAT | 47 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 8. KAT | 48 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 8. KAT | 49 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 8. KAT | 50 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 8. KAT | 51 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 9. KAT | 52 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |

| BLOK | KAT | BB NO | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|--------|---------|-------|---------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| 2 | 9. KAT | 53 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 9. KAT | 54 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 9. KAT | 55 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 10. KAT | 56 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 10. KAT | 57 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 10. KAT | 58 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 10. KAT | 59 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 11. KAT | 60 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 11. KAT | 61 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 11. KAT | 62 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 11. KAT | 63 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 12. KAT | 64 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 12. KAT | 65 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 12. KAT | 66 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 12. KAT | 67 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 13. KAT | 68 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 13. KAT | 69 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 13. KAT | 70 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 13. KAT | 71 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 14. KAT | 72 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 2 | 14. KAT | 73 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 14. KAT | 74 | MESKEN | 3+1 | 139,52 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 2 | 14. KAT | 75 | MESKEN | 2+1 | 107,34 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| TOPLAM | | 75 | MESKEN | | 7.584,12 | | |

3 Blok; Parselin doğusunda, kuzey güney yönünde uzun olarak konumlanmış olan blok, Prof. Hasan Küçük Caddesinden giriş almaktadır. A, B, C ve D giriş olmak üzere 4 girişli, bitişik nizam 4 bloktan oluşmaktadır. Blok 2 bodrum + Zemin + 5 normal kat olmak üzere 8 katlı planlanmıştır. 3 Bloкта 56 adet mesken, 8 adet ticari ve 2 adet ofis/işyeri nitelikli bağımsız bölüm ve 1 adet kapıcı dairesi planlanmıştır. Blok genelinde satışa esas 66 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Rapor tarihinde, mahallinde yapılan incelemede inşaatıyaklaşık %47 oranında tamamlanmış olup, inşai çalışmalar ince işler seviyesinde devam etmektedir. Blok dahilindeki bağımsız bölümlerin ayrıntılı bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo. 5 3 Blok Bağımsız Bölümleri Özellikleri

| GİRİŞ | BLOK | KAT | BB NO | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|-------|------|------------------------|-------|---------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| A | 3 | 1. BODRUM | 1 | MESKEN | 1.5+1 | 65,81 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| A | 3 | 1. BODRUM | 2 | MESKEN | 1.5+1 | 68,60 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| A | 3 | ZEMİN | 3 | MESKEN | 1+1 | 54,36 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| A | 3 | ZEMİN | 4 | MESKEN | 1.5+1 | 68,61 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| A | 3 | 1. KAT | 5 | MESKEN | 1+1 | 54,25 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| A | 3 | 1. KAT | 6 | MESKEN | 1.5+1 | 68,36 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| A | 3 | 2. KAT | 7 | MESKEN | 2+1 | 97,08 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| A | 3 | 2. KAT | 8 | MESKEN | 3+1 | 134,41 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| A | 3 | 3. KAT | 9 | MESKEN | 2+1 | 97,08 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| A | 3 | 3. KAT | 10 | MESKEN | 3+1 | 134,41 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| A | 3 | 4. KAT | 11 | MESKEN | 2+1 | 97,08 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| A | 3 | 4. KAT | 12 | MESKEN | 3+1 | 134,41 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| A | 3 | 5. KAT | 13 | MESKEN | 2+1 | 97,08 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| A | 3 | 5. KAT | 14 | MESKEN | 3+1 | 134,41 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| A | 3 | 1. BODRUM/ZEMİN/1. KAT | 15 | TİCARET | | 85,27 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 3 | 1. BODRUM/ZEMİN/1. KAT | 16 | TİCARET | | 155,40 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 3 | 1. BODRUM/ZEMİN/1. KAT | 17 | TİCARET | | 157,41 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 3 | 1. BODRUM/ZEMİN/1. KAT | 18 | TİCARET | | 144,50 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 3 | 1. BODRUM/ZEMİN/1. KAT | 19 | TİCARET | | 158,10 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 3 | 1. BODRUM/ZEMİN/1. KAT | 20 | TİCARET | | 144,28 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 3 | 1. BODRUM/ZEMİN/1. KAT | 21 | TİCARET | | 96,42 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 3 | 1. BODRUM/ZEMİN/1. KAT | 22 | TİCARET | | 84,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| B | 3 | 2. BODRUM/1. BODRUM | 1 | DUBLEKS | 3.5+1 | 177,94 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| B | 3 | 2. BODRUM/1. BODRUM | 2 | DUBLEKS | 3.5+1 | 178,11 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| B | 3 | ZEMİN | 3 | MESKEN | 1.5+1 | 68,75 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| B | 3 | ZEMİN | 4 | MESKEN | 1.5+1 | 68,89 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| B | 3 | 1. KAT | 5 | MESKEN | 1.5+1 | 68,75 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| B | 3 | 1. KAT | 6 | MESKEN | 1.5+1 | 68,89 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| B | 3 | 2. KAT | 7 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 3 | 2. KAT | 8 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 3 | 3. KAT | 9 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 3 | 3. KAT | 10 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 3 | 4. KAT | 11 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 3 | 4. KAT | 12 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 3 | 5. KAT | 13 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| B | 3 | 5. KAT | 14 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| C | 3 | 2. BODRUM/1. BODRUM | 1 | DUBLEKS | 3.5+1 | 177,70 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| C | 3 | 2. BODRUM/1. BODRUM | 2 | DUBLEKS | 3.5+1 | 177,99 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| C | 3 | ZEMİN | 3 | MESKEN | 1.5+1 | 68,49 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| C | 3 | ZEMİN | 4 | MESKEN | 1.5+1 | 68,86 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| C | 3 | 1. KAT | 5 | MESKEN | 1.5+1 | 68,84 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| C | 3 | 1. KAT | 6 | MESKEN | 1.5+1 | 68,09 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| C | 3 | 2. KAT | 7 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| C | 3 | 2. KAT | 8 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| C | 3 | 3. KAT | 9 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| C | 3 | 3. KAT | 10 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| C | 3 | 4. KAT | 11 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |

| GİRİŞ | BLOK | KAT | BB NO | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|--------|------|-----------|-------|---------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| C | 3 | 4. KAT | 12 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| C | 3 | 5. KAT | 13 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| C | 3 | 5. KAT | 14 | MESKEN | 3+1 | 131,97 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| D | 3 | 2. BODRUM | 1 | OFİS | 2+1 | 139,58 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| D | 3 | 2. BODRUM | 2 | MESKEN | 1.5+1 | 70,25 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| D | 3 | 1. BODRUM | 3 | OFİS | 2+1 | 130,11 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| D | 3 | 1. BODRUM | 4 | MESKEN | 1.5+1 | 65,79 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| D | 3 | ZEMİN | 5 | MESKEN | 1.5+1 | 68,74 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| D | 3 | ZEMİN | 6 | MESKEN | 1+1 | 54,28 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| D | 3 | 1. KAT | 7 | MESKEN | 1.5+1 | 68,37 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| D | 3 | 1. KAT | 8 | MESKEN | 1.5+1 | 54,19 | SİTE İÇİ 2 | 1 |
| D | 3 | 2. KAT | 9 | MESKEN | 3+1 | 134,41 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| D | 3 | 2. KAT | 10 | MESKEN | 2+1 | 97,08 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| D | 3 | 3. KAT | 11 | MESKEN | 3+1 | 134,41 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| D | 3 | 3. KAT | 12 | MESKEN | 2+1 | 97,08 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| D | 3 | 4. KAT | 13 | MESKEN | 3+1 | 134,41 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| D | 3 | 4. KAT | 14 | MESKEN | 2+1 | 97,08 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| D | 3 | 5. KAT | 15 | MESKEN | 3+1 | 134,41 | SİTE İÇİ 2 | 3 |
| D | 3 | 5. KAT | 16 | MESKEN | 2+1 | 97,08 | SİTE İÇİ 2 | 2 |
| TOPLAM | | | 66 | | | 7.282,16 | | |

4 Blok; Parselin güneyinde nokta blok olarak konumlanmış olan blok, Prof. Hasan Küçük Caddesinden giriş almaktadır. 2 bodrum + Zemin + 13 normal kat olmak üzere 16 katlı planlanmıştır. 2 Bloкта 109 adet mesken, 4 adet ofis/işyeri nitelikli olmak üzere toplam 113 bağımsız bölüm ve 1 adet kapıcı dairesi planlanmıştır. Nokta bloklarda yer alan bağımsız bölümler, 1+1 den 3+1 kullanım tertibinde karma nüfus yapısına hitap etmektedir.

Rapor tarihinde, mahallinde yapılan incelemede inşai çalışmaları ince işler seviyesinde yaklaşık %46 oranında tamamlanmış olarak devam etmektedir. Blok dahilindeki bağımsız bölümlerin ayrıntılı bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo. 6 4 Blok Bağımsız Bölümleri Özellikleri

| BLOK | KAT | BB NO | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|------|-----------|-------|---------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| 4 | 2. BODRUM | 1 | MESKEN | 2+1 | 105,94 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 2. BODRUM | 2 | MESKEN | 1+1 | 75,07 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 2. BODRUM | 3 | OFİS | 1+1 | 75,72 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 1. BODRUM | 4 | MESKEN | 3,5+1 | 109,08 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 1. BODRUM | 5 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 1. BODRUM | 6 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 1. BODRUM | 7 | OFİS | 1+1 | 66,89 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | ZEMİN | 8 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | ZEMİN | 9 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | ZEMİN | 10 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | ZEMİN | 11 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 1. KAT | 12 | MESKEN | 1+1 | 61,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 1. KAT | 13 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 1. KAT | 14 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 1. KAT | 15 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 2. KAT | 16 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 2. KAT | 17 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 2. KAT | 18 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 2. KAT | 19 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 2. KAT | 20 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 2. KAT | 21 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 2. KAT | 22 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 2. KAT | 23 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 3. KAT | 24 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 3. KAT | 25 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 3. KAT | 26 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 3. KAT | 27 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 3. KAT | 28 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 3. KAT | 29 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 3. KAT | 30 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 3. KAT | 31 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 4. KAT | 32 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 4. KAT | 33 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 4. KAT | 34 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 4. KAT | 35 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 4. KAT | 36 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 4. KAT | 37 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 4. KAT | 38 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 4. KAT | 39 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 5. KAT | 40 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 5. KAT | 41 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 5. KAT | 42 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 5. KAT | 43 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 5. KAT | 44 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 5. KAT | 45 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 5. KAT | 46 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 5. KAT | 47 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 6. KAT | 48 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 6. KAT | 49 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 6. KAT | 50 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 6. KAT | 51 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 6. KAT | 52 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 6. KAT | 53 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 6. KAT | 54 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 6. KAT | 55 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |

| BLOK | KAT | BB NO | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|--------|------------------------|-------|---------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| 4 | 7. KAT | 56 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 7. KAT | 57 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 7. KAT | 58 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 7. KAT | 59 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 7. KAT | 60 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 7. KAT | 61 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 7. KAT | 62 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 7. KAT | 63 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 8. KAT | 64 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 8. KAT | 65 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 8. KAT | 66 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 8. KAT | 67 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 8. KAT | 68 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 8. KAT | 69 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 8. KAT | 70 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 8. KAT | 71 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 9. KAT | 72 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 9. KAT | 73 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 9. KAT | 74 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 9. KAT | 75 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 9. KAT | 76 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 9. KAT | 77 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 9. KAT | 78 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 9. KAT | 79 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 10. KAT | 80 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 10. KAT | 81 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 10. KAT | 82 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 10. KAT | 83 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 10. KAT | 84 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 10. KAT | 85 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 10. KAT | 86 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 10. KAT | 87 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 11. KAT | 88 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 11. KAT | 89 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 11. KAT | 90 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 11. KAT | 91 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 11. KAT | 92 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 11. KAT | 93 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 11. KAT | 94 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 11. KAT | 95 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 12. KAT | 96 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 12. KAT | 97 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 12. KAT | 98 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 12. KAT | 99 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 12. KAT | 100 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 12. KAT | 101 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 12. KAT | 102 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 12. KAT | 103 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 13. KAT | 104 | MESKEN | 1+1 | 66,87 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 13. KAT | 105 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 13. KAT | 106 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE İÇİ | 2 |
| 4 | 13. KAT | 107 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE İÇİ BLOK | 1 |
| 4 | 13. KAT | 108 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 13. KAT | 109 | MESKEN | 1,5+1 | 62,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 13. KAT | 110 | MESKEN | 1+1 | 66,96 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 4 | 13. KAT | 111 | MESKEN | 1+1 | 66,24 | SİTE DIŞI | 1 |
| 4 | 1. BODRUM/ZEMİN/1. KAT | 112 | TİCARET | 1+1 | 277,11 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 4 | 1. BODRUM/ZEMİN/1. KAT | 113 | TİCARET | 1+1 | 238,02 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| TOPLAM | | 113 | MESKEN | | 7.896,27 | | |

5 Blok; Parselin güneyinde, doğu batı yönünde uzun olarak konumlanmış olan blok, Prof. Hasan Küçük Caddesinden giriş almaktadır. A, B, ve C giriş olmak üzere 3 girişli, bitişik nizam 3 adet bloktan oluşmaktadır. Blok 2 bodrum + Zemin + 6 normal kat olmak üzere 9 katlı planlanmıştır. Bloкта 42 adet mesken, 6 adet ofis/işyeri nitelikli bağımsız bölüm planlanmıştır. Blok genelinde satışa esas 48 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 5 Blok onaylı mimari projesi planlarında 5 katlı ancak kesitlerinde 6 katlı çizilmiş olup sehven yanlışlık olduğu düşünülmektedir. 6. Kata yer alan bağımsız bölümlerin konumları katlardaki takip eden numarataj dan yapılmıştır.

Rapor tarihinde, mahallinde yapılan incelemede inşai çalışmalarını hafriyat aşamasında devam etmektedir. Bağımsız bölümlerin ayrıntılı bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo. 7 5 Blok Bağımsız Bölümleri Özellikleri

| GİRİŞ | BLOK | KAT | B.B. NO | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|-------|------|----------------------------|---------|----------------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| A | 5 | 2. BODRUM/1. BODRUM | 1 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 151,88 | SİTE İÇİ 1 | 1 |
| A | 5 | 2. BODRUM/1. BODRUM | 2 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 151,88 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| A | 5 | ZEMİN /1. KAT | 3 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 145,06 | SİTE İÇİ 1 | 1 |
| A | 5 | ZEMİN /1. KAT | 4 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 145,06 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| A | 5 | 2. KAT | 5 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| A | 5 | 2. KAT | 6 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ 1 | 3 |
| A | 5 | 3. KAT | 7 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| A | 5 | 3. KAT | 8 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ 1 | 3 |
| A | 5 | 4. KAT | 9 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| A | 5 | 4. KAT | 10 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ 1 | 3 |
| A | 5 | 5. KAT | 11 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| A | 5 | 5. KAT | 12 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ 1 | 3 |
| A | 5 | 6. KAT | 13 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| A | 5 | 6. KAT | 14 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ 1 | 3 |
| A | 5 | 1. BODRUM / ZEMİN / 1. KAT | 15 | TİCARET | 1+1 | 171,55 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 5 | 1. BODRUM / ZEMİN / 1. KAT | 16 | TİCARET | 1+1 | 158,45 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 5 | 1. BODRUM / ZEMİN / 1. KAT | 17 | TİCARET | 1+1 | 170,87 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 5 | 1. BODRUM / ZEMİN / 1. KAT | 18 | TİCARET | 1+1 | 159,37 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 5 | 1. BODRUM / ZEMİN / 1. KAT | 19 | TİCARET | 1+1 | 170,87 | SİTE DIŞI | 1 |
| A | 5 | 1. BODRUM / ZEMİN / 1. KAT | 20 | TİCARET | 1+1 | 159,37 | SİTE DIŞI | 1 |
| B | 5 | 2. BODRUM / 1. BODRUM | 1 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 151,88 | SİTE İÇİ 1 | 1 |
| B | 5 | 2. BODRUM / 1. BODRUM | 2 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 151,88 | SİTE İÇİ 1 | 1 |
| B | 5 | ZEMİN / 1. KAT | 3 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 145,06 | SİTE İÇİ 1 | 1 |
| B | 5 | ZEMİN / 1. KAT | 4 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 145,06 | SİTE İÇİ 1 | 1 |
| B | 5 | 2. KAT | 5 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| B | 5 | 2. KAT | 6 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| B | 5 | 3. KAT | 7 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| B | 5 | 3. KAT | 8 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| B | 5 | 4. KAT | 9 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| B | 5 | 4. KAT | 10 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| B | 5 | 5. KAT | 11 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| B | 5 | 5. KAT | 12 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| B | 5 | 6. KAT | 13 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| B | 5 | 6. KAT | 14 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |

| GİRİŞ | BLOK | KAT | BB NO | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|-------|------|---------------------|-----------|----------------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| C | 5 | 2. BODRUM/1. BODRUM | 1 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 151,88 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| C | 5 | 2. BODRUM/1. BODRUM | 2 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 151,88 | SİTE İÇİ 1 | 1 |
| C | 5 | ZEMİN /1. KAT | 3 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 146,25 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| C | 5 | ZEMİN /1. KAT | 4 | DUBLEKS MESKEN | 3+1 | 145,06 | SİTE İÇİ 1 | 1 |
| C | 5 | 2. KAT | 5 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ 1 | 3 |
| C | 5 | 2. KAT | 6 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| C | 5 | 3. KAT | 7 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ 1 | 3 |
| C | 5 | 3. KAT | 8 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| C | 5 | 4. KAT | 9 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ 1 | 3 |
| C | 5 | 4. KAT | 10 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| C | 5 | 5. KAT | 11 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ 1 | 3 |
| C | 5 | 5. KAT | 12 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| C | 5 | 6. KAT | 13 | MESKEN | 3+1 | 139,29 | SİTE İÇİ 1 | 3 |
| C | 5 | 6. KAT | 14 | MESKEN | 3+1 | 136,91 | SİTE İÇİ 1 | 2 |
| | | TOPLAM | 48 | | | 4.928,34 | | |

6 Blok; Parselin güneybatısında nokta blok olarak konumlanmış olan blok, Şahinbey Caddesinden giriş almaktadır. 1 bodrum + Zemin + 14 normal kat olmak üzere 16 katlı planlanmıştır. Bloкта 91 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm ve 1 adet kapıcı dairesi planlanmıştır.

Rapor tarihinde, mahallinde yapılan incelemede inşai çalışmaları hafriyat aşamasında devam etmektedir. Bağımsız bölümlerin ayrıntılı bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo. 8 6 Blok Bağımsız Bölümleri Özellikleri

| BLOK | KAT | BB | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|------|-----------|----|---------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| 6 | 1. BODRUM | 1 | MESKEN | 2+1 | 106,38 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 1. BODRUM | 2 | MESKEN | 3+1 | 129,02 | SİTE İÇİ | 2 |
| 6 | 1. BODRUM | 3 | MESKEN | 2+1 | 117,81 | SİTE İÇİ | 2 |
| 6 | ZEMİN | 4 | MESKEN | 2+1 | 107,56 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | ZEMİN | 5 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ | 2 |
| 6 | ZEMİN | 6 | MESKEN | 1+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | ZEMİN | 7 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | ZEMİN | 8 | MESKEN | 2+1 | 107,56 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 1. KAT | 9 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 1. KAT | 10 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 1. KAT | 11 | MESKEN | 1+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 1. KAT | 12 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 1. KAT | 13 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 2. KAT | 14 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 2. KAT | 15 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 2. KAT | 16 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 2. KAT | 17 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 2. KAT | 18 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 2. KAT | 19 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 3. KAT | 20 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 3. KAT | 21 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 3. KAT | 22 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 3. KAT | 23 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 3. KAT | 24 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 3. KAT | 25 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 4. KAT | 26 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 4. KAT | 27 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 4. KAT | 28 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 4. KAT | 29 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 4. KAT | 30 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 4. KAT | 31 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 5. KAT | 32 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 5. KAT | 33 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 5. KAT | 34 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 5. KAT | 35 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 5. KAT | 36 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 5. KAT | 37 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 6. KAT | 38 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 6. KAT | 39 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 6. KAT | 40 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 6. KAT | 41 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 6. KAT | 42 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 6. KAT | 43 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 7. KAT | 44 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 7. KAT | 45 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 7. KAT | 46 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 7. KAT | 47 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 7. KAT | 48 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 7. KAT | 49 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 8. KAT | 50 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 8. KAT | 51 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 8. KAT | 53 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 8. KAT | 54 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 8. KAT | 55 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 9. KAT | 56 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 9. KAT | 57 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 9. KAT | 58 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 9. KAT | 59 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |

| BLOK | KAT | BB | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | MANZARA ÖZELLİĞİ | CEPHE SAYISI |
|---------------|---------|-----------|---------------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------|
| 6 | 9. KAT | 60 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 9. KAT | 61 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 10. KAT | 62 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 10. KAT | 63 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 10. KAT | 64 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 10. KAT | 65 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 10. KAT | 66 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 10. KAT | 67 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 11. KAT | 68 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 11. KAT | 69 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 11. KAT | 70 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 11. KAT | 71 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 11. KAT | 72 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 11. KAT | 73 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 12. KAT | 74 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 12. KAT | 75 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 12. KAT | 76 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 12. KAT | 77 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 12. KAT | 78 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 12. KAT | 79 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 13. KAT | 80 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 13. KAT | 81 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 13. KAT | 82 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 13. KAT | 83 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 13. KAT | 84 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 13. KAT | 85 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| 6 | 14. KAT | 86 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 14. KAT | 87 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 14. KAT | 88 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE İÇİ | 1 |
| 6 | 14. KAT | 89 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE İÇİ KÖŞE | 2 |
| 6 | 14. KAT | 90 | MESKEN | 2+1 | 103,06 | SİTE DIŞI KÖŞE | 2 |
| 6 | 14. KAT | 91 | MESKEN | 2+1 | 63,74 | SİTE DIŞI | 1 |
| TOPLAM | | 90 | MESKEN | | 8.266,79 | | |

* Bağımsız bölüm Genel brüt alanları müşteriden temin edilen bağımsız bölümlerin satışa esas alanlardır.

Sinpaş Palas Projesine ilişkin satış ofisi internet sitesinden alınan bilgiye göre mahalle konseptinde hazırlanan avan master plan incelenmiş ve 2436 ada 5 parselde yer alan taşınmazların master planının ortasında yapılaşmanın kalbinde yer aldığı görülmüştür.

3 Blok ve 4 Blok tamamlanma ve teslim tarihi 2017 yılı sonu ve 1 Blok, 2 Blok, 5 Blok ve 6 Blok'ların tamamlanma tarihi ise 2018 yılı sonu olarak öngörülmektedir.

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3C Pafta, 2436 Ada, 5 Parsel'de kayıtlı 20.587,13 m² yüzölçümlü "arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan kat irtifakına konu inşaat işleri devam eden Sinpaş Palas projesinde konumlandırılmıştır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde/hisseli mülkiyetindeki toplam 418 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Değerleme konusu 2436 Ada, 5 parselin geldisi olan 2436 Ada, 1, 3 ve 4 parsellerle ilişkin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.01.2016 tarihi itibarıyla Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olup sözleşme arsa payı ve yüklenici payı değerleri belirlenmiştir. Değerleme raporunda nihai değer takdiri; Sinpaş GYO A.Ş. sözleşme payı değeri olarak verilmiştir. Detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| İLİ | : İSTANBUL |
| İLÇESİ | : ÜMRANİYE |
| MAHALLESİ/KÖYÜ | : ÇAKMAK |
| ADA NO | : 2436 |
| PARSEL NO | : 5 |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : 20.587,13 m ² |
| NİTELİĞİ | : ARSA |

Tablo. 10 Değerleme Konusu Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

| BLOK | GİRİŞ | B.B. NO | KAT | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ | SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ TİC. A.Ş. HİSSESİ |
|------|-------|---------|-----------|----------|----------------|----------------------------|--|
| 1 | A | 1 | 1. BODRUM | KONUT | 3124 / 2058713 | 2569 / 3124 | 555 / 3124 |
| 1 | A | 2 | ZEMİN KAT | KONUT | 5316 / 2058713 | 4372 / 5316 | 944 / 5316 |
| 1 | A | 3 | ZEMİN KAT | KONUT | 6820 / 2058713 | 5609 / 6820 | 1211 / 6820 |
| 1 | A | 4 | 1. KAT | KONUT | 4810 / 2058713 | 3956 / 4810 | 854 / 4810 |
| 1 | A | 5 | 1. KAT | KONUT | 6291 / 2058713 | 5174 / 6291 | 1117 / 6291 |
| 1 | A | 6 | 2. KAT | KONUT | 4849 / 2058713 | 3988 / 4849 | 861 / 4849 |
| 1 | A | 7 | 2. KAT | KONUT | 6345 / 2058713 | 5219 / 6345 | 1126 / 6345 |
| 1 | A | 8 | 3. KAT | KONUT | 4849 / 2058713 | 3988 / 4849 | 861 / 4849 |
| 1 | A | 9 | 3. KAT | KONUT | 6345 / 2058713 | 5219 / 6345 | 1126 / 6345 |
| 1 | A | 10 | 4. KAT | KONUT | 4849 / 2058713 | 3988 / 4849 | 861 / 4849 |
| 1 | A | 11 | 4. KAT | KONUT | 6345 / 2058713 | 5219 / 6345 | 1126 / 6345 |
| 1 | A | 12 | 5. KAT | KONUT | 4810 / 2058713 | 3956 / 4810 | 854 / 4810 |
| 1 | A | 13 | 5. KAT | KONUT | 6291 / 2058713 | 5174 / 6291 | 1117 / 6291 |
| 1 | B | 1 | 1. BODRUM | KONUT | 7084 / 2058713 | 5827 / 7084 | 1257 / 7084 |
| 1 | B | 2 | 1. BODRUM | KONUT | 3046 / 2058713 | 2505 / 3046 | 541 / 3046 |
| 1 | B | 3 | ZEMİN KAT | KONUT | 6660 / 2058713 | 5478 / 6660 | 1182 / 6660 |
| 1 | B | 4 | ZEMİN KAT | KONUT | 5192 / 2058713 | 4270 / 5192 | 922 / 5192 |
| 1 | B | 5 | 1. KAT | KONUT | 6138 / 2058713 | 5049 / 6138 | 1089 / 6138 |
| 1 | B | 6 | 1. KAT | KONUT | 4691 / 2058713 | 3858 / 4691 | 833 / 4691 |
| 1 | B | 7 | 2. KAT | KONUT | 6190 / 2058713 | 5091 / 6190 | 1099 / 6190 |
| 1 | B | 9 | 3. KAT | KONUT | 6190 / 2058713 | 5091 / 6190 | 1099 / 6190 |
| 1 | B | 10 | 3. KAT | KONUT | 4729 / 2058713 | 3890 / 4729 | 839 / 4729 |
| 1 | B | 11 | 4. KAT | KONUT | 6190 / 2058713 | 5091 / 6190 | 1099 / 6190 |
| 1 | B | 12 | 4. KAT | KONUT | 4729 / 2058713 | 3890 / 4729 | 839 / 4729 |
| 1 | B | 13 | 5. KAT | KONUT | 6138 / 2058713 | 5049 / 6138 | 1089 / 6138 |
| 1 | B | 14 | 5. KAT | KONUT | 4691 / 2058713 | 3858 / 4691 | 833 / 4691 |
| 2 | - | 1 | 1. BODRUM | KONUT | 4469 / 2058713 | 3676 / 4469 | 793 / 4469 |
| 2 | - | 2 | 1. BODRUM | KONUT | 4957 / 2058713 | 4077 / 4957 | 880 / 4957 |

| BLOK | GİRİŞ | B.B. NO | KAT | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ | SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ TİC. A.Ş. HİSSESİ |
|------|-------|---------|-----------|----------|----------------|----------------------------|--|
| 2 | - | 3 | 1.BODRUM | KONUT | 5212 / 2058713 | 4287 / 5212 | 925 / 5212 |
| 2 | - | 4 | ZEMİN KAT | KONUT | 3710 / 2058713 | 3051 / 3710 | 659 / 3710 |
| 2 | - | 5 | ZEMİN KAT | KONUT | 5846 / 2058713 | 4808 / 5846 | 1038 / 5846 |
| 2 | - | 6 | ZEMİN KAT | KONUT | 5898 / 2058713 | 4851 / 5898 | 1047 / 5898 |
| 2 | - | 7 | ZEMİN KAT | KONUT | 3710 / 2058713 | 3051 / 3710 | 659 / 3710 |
| 2 | - | 8 | 1. KAT | KONUT | 3661 / 2058713 | 3011 / 3661 | 650 / 3661 |
| 2 | - | 9 | 1. KAT | KONUT | 5846 / 2058713 | 4808 / 5846 | 1038 / 5846 |
| 2 | - | 10 | 1. KAT | KONUT | 5898 / 2058713 | 4851 / 5898 | 1047 / 5898 |
| 2 | - | 11 | 1. KAT | KONUT | 3661 / 2058713 | 3011 / 3661 | 650 / 3661 |
| 2 | - | 12 | 2. KAT | KONUT | 2184 / 2058713 | 1796 / 2184 | 388 / 2184 |
| 2 | - | 13 | 2. KAT | KONUT | 2474 / 2058713 | 2035 / 2474 | 439 / 2474 |
| 2 | - | 14 | 2. KAT | KONUT | 3430 / 2058713 | 2821 / 3430 | 609 / 3430 |
| 2 | - | 15 | 2. KAT | KONUT | 2468 / 2058713 | 2030 / 2468 | 438 / 2468 |
| 2 | - | 16 | 2. KAT | KONUT | 2468 / 2058713 | 2030 / 2468 | 438 / 2468 |
| 2 | - | 17 | 2. KAT | KONUT | 3460 / 2058713 | 2846 / 3460 | 614 / 3460 |
| 2 | - | 18 | 2. KAT | KONUT | 2494 / 2058713 | 2051 / 2494 | 443 / 2494 |
| 2 | - | 19 | 2. KAT | KONUT | 2184 / 2058713 | 1796 / 2184 | 388 / 2184 |
| 2 | - | 20 | 3. KAT | KONUT | 2184 / 2058713 | 1796 / 2184 | 388 / 2184 |
| 2 | - | 21 | 3. KAT | KONUT | 2474 / 2058713 | 2035 / 2474 | 439 / 2474 |
| 2 | - | 22 | 3. KAT | KONUT | 3430 / 2058713 | 2821 / 3430 | 609 / 3430 |
| 2 | - | 23 | 3. KAT | KONUT | 2468 / 2058713 | 2030 / 2468 | 438 / 2468 |
| 2 | - | 24 | 3. KAT | KONUT | 2468 / 2058713 | 2030 / 2468 | 438 / 2468 |
| 2 | - | 25 | 3. KAT | KONUT | 3460 / 2058713 | 2846 / 3460 | 614 / 3460 |
| 2 | - | 26 | 3. KAT | KONUT | 2494 / 2058713 | 2051 / 2494 | 443 / 2494 |
| 2 | - | 27 | 3. KAT | KONUT | 2184 / 2058713 | 1796 / 2184 | 388 / 2184 |
| 2 | - | 28 | 4. KAT | KONUT | 2202 / 2058713 | 1811 / 2202 | 391 / 2202 |
| 2 | - | 29 | 4. KAT | KONUT | 2494 / 2058713 | 2051 / 2494 | 443 / 2494 |
| 2 | - | 30 | 4. KAT | KONUT | 3460 / 2058713 | 2846 / 3460 | 614 / 3460 |
| 2 | - | 31 | 4. KAT | KONUT | 2488 / 2058713 | 2046 / 2488 | 442 / 2488 |
| 2 | - | 32 | 4. KAT | KONUT | 2488 / 2058713 | 2046 / 2488 | 442 / 2488 |
| 2 | - | 33 | 4. KAT | KONUT | 3490 / 2058713 | 2871 / 3490 | 619 / 3490 |
| 2 | - | 34 | 4. KAT | KONUT | 2514 / 2058713 | 2068 / 2514 | 446 / 2514 |
| 2 | - | 35 | 4. KAT | KONUT | 2202 / 2058713 | 1811 / 2202 | 391 / 2202 |
| 2 | - | 36 | 5. KAT | KONUT | 4685 / 2058713 | 3853 / 4685 | 832 / 4685 |
| 2 | - | 37 | 5. KAT | KONUT | 5830 / 2058713 | 4795 / 5830 | 1035 / 5830 |
| 2 | - | 38 | 5. KAT | KONUT | 5882 / 2058713 | 4838 / 5882 | 1044 / 5882 |
| 2 | - | 39 | 5. KAT | KONUT | 4765 / 2058713 | 3919 / 4765 | 846 / 4765 |
| 2 | - | 40 | 6. KAT | KONUT | 4725 / 2058713 | 3886 / 4725 | 839 / 4725 |
| 2 | - | 41 | 6. KAT | KONUT | 5882 / 2058713 | 4838 / 5882 | 1044 / 5882 |
| 2 | - | 42 | 6. KAT | KONUT | 5934 / 2058713 | 4881 / 5934 | 1053 / 5934 |
| 2 | - | 43 | 6. KAT | KONUT | 4805 / 2058713 | 3952 / 4805 | 853 / 4805 |
| 2 | - | 44 | 7. KAT | KONUT | 4725 / 2058713 | 3886 / 4725 | 839 / 4725 |
| 2 | - | 45 | 7. KAT | KONUT | 5882 / 2058713 | 4838 / 5882 | 1044 / 5882 |
| 2 | - | 46 | 7. KAT | KONUT | 5934 / 2058713 | 4881 / 5934 | 1053 / 5934 |
| 2 | - | 47 | 7. KAT | KONUT | 4805 / 2058713 | 3952 / 4805 | 853 / 4805 |
| 2 | - | 48 | 8. KAT | KONUT | 4765 / 2058713 | 3919 / 4765 | 846 / 4765 |
| 2 | - | 49 | 8. KAT | KONUT | 5934 / 2058713 | 4881 / 5934 | 1053 / 5934 |
| 2 | - | 50 | 8. KAT | KONUT | 5986 / 2058713 | 4923 / 5986 | 1063 / 5986 |
| 2 | - | 51 | 8. KAT | KONUT | 4845 / 2058713 | 3985 / 4845 | 860 / 4845 |
| 2 | - | 52 | 9. KAT | KONUT | 4765 / 2058713 | 3919 / 4765 | 846 / 4765 |
| 2 | - | 53 | 9. KAT | KONUT | 5934 / 2058713 | 4881 / 5934 | 1053 / 5934 |
| 2 | - | 54 | 9. KAT | KONUT | 5986 / 2058713 | 4923 / 5986 | 1063 / 5986 |
| 2 | - | 55 | 9. KAT | KONUT | 4845 / 2058713 | 3985 / 4845 | 860 / 4845 |
| 2 | - | 56 | 10. KAT | KONUT | 4765 / 2058713 | 3919 / 4765 | 846 / 4765 |
| 2 | - | 57 | 10. KAT | KONUT | 5934 / 2058713 | 4881 / 5934 | 1053 / 5934 |
| 2 | - | 58 | 10. KAT | KONUT | 5986 / 2058713 | 4923 / 5986 | 1063 / 5986 |
| 2 | - | 59 | 10. KAT | KONUT | 4845 / 2058713 | 3985 / 4845 | 860 / 4845 |
| 2 | - | 60 | 11. KAT | KONUT | 4805 / 2058713 | 3952 / 4805 | 853 / 4805 |
| 2 | - | 61 | 11. KAT | KONUT | 5986 / 2058713 | 4923 / 5986 | 1063 / 5986 |
| 2 | - | 62 | 11. KAT | KONUT | 6038 / 2058713 | 4966 / 6038 | 1072 / 6038 |

| BLOK | GİRİŞ | B.B. NO | KAT | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ | SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ TİC. A.Ş. HİSSESİ |
|------|-------|---------|---------------|---|-----------------|----------------------------|--|
| 2 | - | 63 | 11. KAT | KONUT | 4885 / 2058713 | 4018 / 4885 | 867 / 4885 |
| 2 | - | 64 | 12. KAT | KONUT | 4805 / 2058713 | 3952 / 4805 | 853 / 4805 |
| 2 | - | 65 | 12. KAT | KONUT | 5986 / 2058713 | 4923 / 5986 | 1063 / 5986 |
| 2 | - | 66 | 12. KAT | KONUT | 6038 / 2058713 | 4966 / 6038 | 1072 / 6038 |
| 2 | - | 67 | 12. KAT | KONUT | 4885 / 2058713 | 4018 / 4885 | 867 / 4885 |
| 2 | - | 68 | 13. KAT | KONUT | 4805 / 2058713 | 3952 / 4805 | 853 / 4805 |
| 2 | - | 69 | 13. KAT | KONUT | 5986 / 2058713 | 4923 / 5986 | 1063 / 5986 |
| 2 | - | 70 | 13. KAT | KONUT | 6038 / 2058713 | 4966 / 6038 | 1072 / 6038 |
| 2 | - | 71 | 13. KAT | KONUT | 4885 / 2058713 | 4018 / 4885 | 867 / 4885 |
| 2 | - | 72 | 14. KAT | KONUT | 4805 / 2058713 | 3952 / 4805 | 853 / 4805 |
| 2 | - | 73 | 14. KAT | KONUT | 5986 / 2058713 | 4923 / 5986 | 1063 / 5986 |
| 2 | - | 74 | 14. KAT | KONUT | 6038 / 2058713 | 4966 / 6038 | 1072 / 6038 |
| 2 | - | 75 | 14. KAT | KONUT | 4885 / 2058713 | 4018 / 4885 | 867 / 4885 |
| 3 | A | 1 | 1. BODRUM | KONUT | 3296 / 2058713 | 2711 / 3296 | 585 / 3296 |
| 3 | A | 2 | 1. BODRUM | KONUT | 3347 / 2058713 | 2753 / 3347 | 594 / 3347 |
| 3 | A | 3 | ZEMİN KAT | KONUT | 2832 / 2058713 | 2329 / 2832 | 503 / 2832 |
| 3 | A | 4 | ZEMİN KAT | KONUT | 3348 / 2058713 | 2754 / 3348 | 594 / 3348 |
| 3 | A | 5 | 1. KAT | KONUT | 2828 / 2058713 | 2326 / 2828 | 502 / 2828 |
| 3 | A | 6 | 1. KAT | KONUT | 3394 / 2058713 | 2792 / 3394 | 602 / 3394 |
| 3 | A | 7 | 2. KAT | KONUT | 4544 / 2058713 | 3737 / 4544 | 807 / 4544 |
| 3 | A | 8 | 2. KAT | KONUT | 6165 / 2058713 | 5071 / 6165 | 1094 / 6165 |
| 3 | A | 9 | 3. KAT | KONUT | 4604 / 2058713 | 3787 / 4604 | 817 / 4604 |
| 3 | A | 10 | 3. KAT | KONUT | 6192 / 2058713 | 5093 / 6192 | 1099 / 6192 |
| 3 | A | 11 | 4. KAT | KONUT | 4643 / 2058713 | 3819 / 4643 | 824 / 4643 |
| 3 | A | 12 | 4. KAT | KONUT | 6246 / 2058713 | 5137 / 6246 | 1109 / 6246 |
| 3 | A | 13 | 5. KAT | KONUT | 4682 / 2058713 | 3851 / 4682 | 831 / 4682 |
| 3 | A | 14 | 5. KAT | KONUT | 6299 / 2058713 | 5181 / 6299 | 1118 / 6299 |
| 3 | A | 15 | ZEMİN KAT | 1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 12379 / 2058713 | 10182 / 12379 | 2197 / 12379 |
| 3 | A | 16 | ZEMİN KAT | 1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 21014 / 2058713 | 17284 / 21014 | 3730 / 21014 |
| 3 | A | 17 | ZEMİN KAT | 1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 21771 / 2058713 | 17907 / 21771 | 3864 / 21771 |
| 3 | A | 18 | ZEMİN KAT | 1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 20092 / 2058713 | 16526 / 20092 | 3566 / 20092 |
| 3 | A | 19 | ZEMİN KAT | 1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 21863 / 2058713 | 17982 / 21863 | 3881 / 21863 |
| 3 | A | 20 | ZEMİN KAT | 1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 20105 / 2058713 | 16536 / 20105 | 3569 / 20105 |
| 3 | A | 21 | ZEMİN KAT | 1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 18652 / 2058713 | 15341 / 18652 | 3311 / 18652 |
| 3 | A | 22 | ZEMİN KAT | 1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 12163 / 2058713 | 10004 / 12163 | 2159 / 12163 |
| 3 | B | 1 | 1. BODRUM KAT | 2. BODRUM KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 8392 / 2058713 | 6902 / 8392 | 1490 / 8392 |
| 3 | B | 2 | 1. BODRUM KAT | 2. BODRUM KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 8400 / 2058713 | 6909 / 8400 | 1491 / 8400 |
| 3 | B | 3 | ZEMİN KAT | KONUT | 3233 / 2058713 | 2659 / 3233 | 574 / 3233 |
| 3 | B | 4 | ZEMİN KAT | KONUT | 3261 / 2058713 | 2682 / 3261 | 579 / 3261 |
| 3 | B | 5 | 1. KAT | KONUT | 3289 / 2058713 | 2705 / 3289 | 584 / 3289 |
| 3 | B | 6 | 1. KAT | KONUT | 3318 / 2058713 | 2729 / 3318 | 589 / 3318 |
| 3 | B | 7 | 2. KAT | KONUT | 5911 / 2058713 | 4862 / 5911 | 1049 / 5911 |
| 3 | B | 8 | 2. KAT | KONUT | 5911 / 2058713 | 4862 / 5911 | 1049 / 5911 |
| 3 | B | 9 | 3. KAT | KONUT | 5964 / 2058713 | 4905 / 5964 | 1059 / 5964 |
| 3 | B | 10 | 3. KAT | KONUT | 5964 / 2058713 | 4905 / 5964 | 1059 / 5964 |
| 3 | B | 11 | 4. KAT | KONUT | 6018 / 2058713 | 4950 / 6018 | 1068 / 6018 |

| BLOK | GİRİŞ | B.B. NO | KAT | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ | SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ TİC. A.Ş. HİSSESİ |
|------|-------|---------|---------------|--|----------------|----------------------------|--|
| 3 | B | 12 | 4. KAT | KONUT | 6018 / 2058713 | 4950 / 6018 | 1068 / 6018 |
| 3 | B | 13 | 5. KAT | KONUT | 6071 / 2058713 | 4993 / 6071 | 1078 / 6071 |
| 3 | B | 14 | 5. KAT | KONUT | 6071 / 2058713 | 4993 / 6071 | 1078 / 6071 |
| 3 | C | 1 | 1. BODRUM KAT | 2. BODRUM KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 8378 / 2058713 | 6891 / 8378 | 1487 / 8378 |
| 3 | C | 2 | 1. BODRUM KAT | 2. BODRUM KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 8396 / 2058713 | 6906 / 8396 | 1490 / 8396 |
| 3 | C | 3 | ZEMİN KAT | KONUT | 3244 / 2058713 | 2668 / 3244 | 576 / 3244 |
| 3 | C | 4 | ZEMİN KAT | KONUT | 3261 / 2058713 | 2682 / 3261 | 579 / 3261 |
| 3 | C | 5 | 1. KAT | KONUT | 3314 / 2058713 | 2726 / 3314 | 588 / 3314 |
| 3 | C | 6 | 1. KAT | KONUT | 3288 / 2058713 | 2704 / 3288 | 584 / 3288 |
| 3 | C | 7 | 2. KAT | KONUT | 5911 / 2058713 | 4862 / 5911 | 1049 / 5911 |
| 3 | C | 8 | 2. KAT | KONUT | 5911 / 2058713 | 4862 / 5911 | 1049 / 5911 |
| 3 | C | 9 | 3. KAT | KONUT | 5964 / 2058713 | 4905 / 5964 | 1059 / 5964 |
| 3 | C | 10 | 3. KAT | KONUT | 5964 / 2058713 | 4905 / 5964 | 1059 / 5964 |
| 3 | C | 11 | 4. KAT | KONUT | 6018 / 2058713 | 4950 / 6018 | 1068 / 6018 |
| 3 | C | 12 | 4. KAT | KONUT | 6018 / 2058713 | 4950 / 6018 | 1068 / 6018 |
| 3 | C | 13 | 5. KAT | KONUT | 6071 / 2058713 | 4993 / 6071 | 1078 / 6071 |
| 3 | C | 14 | 5. KAT | KONUT | 6071 / 2058713 | 4993 / 6071 | 1078 / 6071 |
| 3 | D | 1 | 2. BODRUM | OFİS | 6821 / 2058713 | 5610 / 6821 | 1211 / 6821 |
| 3 | D | 2 | 2. BODRUM | KONUT | 3881 / 2058713 | 3192 / 3881 | 689 / 3881 |
| 3 | D | 3 | 1. BODRUM | OFİS | 5939 / 2058713 | 4885 / 5939 | 1054 / 5939 |
| 3 | D | 4 | 1. BODRUM | KONUT | 3301 / 2058713 | 2715 / 3301 | 586 / 3301 |
| 3 | D | 5 | ZEMİN KAT | KONUT | 3366 / 2058713 | 2769 / 3366 | 597 / 3366 |
| 3 | D | 6 | ZEMİN KAT | KONUT | 2830 / 2058713 | 2328 / 2830 | 502 / 2830 |
| 3 | D | 7 | 1. KAT | KONUT | 3380 / 2058713 | 2780 / 3380 | 600 / 3380 |
| 3 | D | 8 | 1. KAT | KONUT | 2827 / 2058713 | 2325 / 2827 | 502 / 2827 |
| 3 | D | 9 | 2. KAT | KONUT | 6165 / 2058713 | 5071 / 6165 | 1094 / 6165 |
| 3 | D | 10 | 2. KAT | KONUT | 4544 / 2058713 | 3737 / 4544 | 807 / 4544 |
| 3 | D | 11 | 3. KAT | KONUT | 6219 / 2058713 | 5115 / 6219 | 1104 / 6219 |
| 3 | D | 12 | 3. KAT | KONUT | 4584 / 2058713 | 3770 / 4584 | 814 / 4584 |
| 3 | D | 13 | 4. KAT | KONUT | 6273 / 2058713 | 5160 / 6273 | 1113 / 6273 |
| 3 | D | 14 | 4. KAT | KONUT | 4623 / 2058713 | 3802 / 4623 | 821 / 4623 |
| 3 | D | 15 | 5. KAT | KONUT | 6326 / 2058713 | 5203 / 6326 | 1123 / 6326 |
| 3 | D | 16 | 5. KAT | KONUT | 4663 / 2058713 | 3835 / 4663 | 828 / 4663 |
| 4 | - | 1 | 2. BODRUM | KONUT | 5314 / 2058713 | 4371 / 5314 | 943 / 5314 |
| 4 | - | 2 | 2. BODRUM | KONUT | 3508 / 2058713 | 2885 / 3508 | 623 / 3508 |
| 4 | - | 3 | 2. BODRUM | OFİS | 3508 / 2058713 | 2885 / 3508 | 623 / 3508 |
| 4 | - | 4 | 1. BODRUM | KONUT | 4525 / 2058713 | 3722 / 4525 | 803 / 4525 |
| 4 | - | 5 | 1. BODRUM | KONUT | 2997 / 2058713 | 2465 / 2997 | 532 / 2997 |
| 4 | - | 6 | 1. BODRUM | KONUT | 2940 / 2058713 | 2418 / 2940 | 522 / 2940 |
| 4 | - | 7 | 1. BODRUM | OFİS | 2971 / 2058713 | 2444 / 2971 | 527 / 2971 |
| 4 | - | 8 | ZEMİN KAT | KONUT | 3010 / 2058713 | 2476 / 3010 | 534 / 3010 |
| 4 | - | 9 | ZEMİN KAT | KONUT | 2826 / 2058713 | 2324 / 2826 | 502 / 2826 |
| 4 | - | 10 | ZEMİN KAT | KONUT | 3028 / 2058713 | 2491 / 3028 | 537 / 3028 |
| 4 | - | 11 | ZEMİN KAT | KONUT | 2967 / 2058713 | 2440 / 2967 | 527 / 2967 |
| 4 | - | 12 | 1. KAT | KONUT | 2948 / 2058713 | 2425 / 2948 | 523 / 2948 |
| 4 | - | 13 | 1. KAT | KONUT | 2826 / 2058713 | 2324 / 2826 | 502 / 2826 |
| 4 | - | 14 | 1. KAT | KONUT | 3028 / 2058713 | 2491 / 3028 | 537 / 3028 |
| 4 | - | 15 | 1. KAT | KONUT | 2967 / 2058713 | 2440 / 2967 | 527 / 2967 |
| 4 | - | 16 | 2.KAT | KONUT | 3024 / 2058713 | 2487 / 3024 | 537 / 3024 |
| 4 | - | 17 | 2.KAT | KONUT | 2851 / 2058713 | 2345 / 2851 | 506 / 2851 |
| 4 | - | 18 | 2.KAT | KONUT | 3055 / 2058713 | 2513 / 3055 | 542 / 3055 |

| BLOK | GİRİŞ | B.B. NO | KAT | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ | SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ TİC. A.Ş. HİSSESİ |
|------|-------|---------|--------|----------|----------------|----------------------------|--|
| 4 | - | 19 | 2.KAT | KONUT | 2994 / 2058713 | 2463 / 2994 | 531 / 2994 |
| 4 | - | 20 | 2.KAT | KONUT | 3042 / 2058713 | 2502 / 3042 | 540 / 3042 |
| 4 | - | 21 | 2.KAT | KONUT | 2901 / 2058713 | 2386 / 2901 | 515 / 2901 |
| 4 | - | 22 | 2.KAT | KONUT | 3028 / 2058713 | 2491 / 3028 | 537 / 3028 |
| 4 | - | 23 | 2.KAT | KONUT | 2967 / 2058713 | 2440 / 2967 | 527 / 2967 |
| 4 | - | 24 | 3. KAT | KONUT | 3024 / 2058713 | 2487 / 3024 | 537 / 3024 |
| 4 | - | 25 | 3. KAT | KONUT | 2851 / 2058713 | 2345 / 2851 | 506 / 2851 |
| 4 | - | 26 | 3. KAT | KONUT | 3055 / 2058713 | 2513 / 3055 | 542 / 3055 |
| 4 | - | 27 | 3. KAT | KONUT | 2994 / 2058713 | 2463 / 2994 | 531 / 2994 |
| 4 | - | 28 | 3. KAT | KONUT | 3042 / 2058713 | 2502 / 3042 | 540 / 3042 |
| 4 | - | 29 | 3. KAT | KONUT | 2901 / 2058713 | 2386 / 2901 | 515 / 2901 |
| 4 | - | 30 | 3. KAT | KONUT | 3028 / 2058713 | 2491 / 3028 | 537 / 3028 |
| 4 | - | 31 | 3. KAT | KONUT | 2967 / 2058713 | 2440 / 2967 | 527 / 2967 |
| 4 | - | 32 | 4.KAT | KONUT | 3078 / 2058713 | 2532 / 3078 | 546 / 3078 |
| 4 | - | 33 | 4.KAT | KONUT | 2901 / 2058713 | 2386 / 2901 | 515 / 2901 |
| 4 | - | 34 | 4.KAT | KONUT | 3109 / 2058713 | 2557 / 3109 | 552 / 3109 |
| 4 | - | 35 | 4.KAT | KONUT | 3047 / 2058713 | 2506 / 3047 | 541 / 3047 |
| 4 | - | 36 | 4.KAT | KONUT | 3095 / 2058713 | 2546 / 3095 | 549 / 3095 |
| 4 | - | 37 | 4.KAT | KONUT | 2951 / 2058713 | 2427 / 2951 | 524 / 2951 |
| 4 | - | 38 | 4.KAT | KONUT | 3082 / 2058713 | 2535 / 3082 | 547 / 3082 |
| 4 | - | 39 | 4.KAT | KONUT | 3020 / 2058713 | 2484 / 3020 | 536 / 3020 |
| 4 | - | 40 | 5.KAT | KONUT | 3078 / 2058713 | 2532 / 3078 | 546 / 3078 |
| 4 | - | 41 | 5.KAT | KONUT | 2901 / 2058713 | 2386 / 2901 | 515 / 2901 |
| 4 | - | 42 | 5.KAT | KONUT | 3109 / 2058713 | 2557 / 3109 | 552 / 3109 |
| 4 | - | 43 | 5.KAT | KONUT | 3047 / 2058713 | 2506 / 3047 | 541 / 3047 |
| 4 | - | 44 | 5.KAT | KONUT | 3095 / 2058713 | 2546 / 3095 | 549 / 3095 |
| 4 | - | 45 | 5.KAT | KONUT | 2951 / 2058713 | 2427 / 2951 | 524 / 2951 |
| 4 | - | 46 | 5.KAT | KONUT | 3082 / 2058713 | 2535 / 3082 | 547 / 3082 |
| 4 | - | 47 | 5.KAT | KONUT | 3020 / 2058713 | 2484 / 3020 | 536 / 3020 |
| 4 | - | 48 | 6.KAT | KONUT | 3131 / 2058713 | 2575 / 3131 | 556 / 3131 |
| 4 | - | 49 | 6.KAT | KONUT | 2951 / 2058713 | 2427 / 2951 | 524 / 2951 |
| 4 | - | 50 | 6.KAT | KONUT | 3163 / 2058713 | 2602 / 3163 | 561 / 3163 |
| 4 | - | 51 | 6.KAT | KONUT | 3100 / 2058713 | 2550 / 3100 | 550 / 3100 |
| 4 | - | 52 | 6.KAT | KONUT | 3150 / 2058713 | 2591 / 3150 | 559 / 3150 |
| 4 | - | 53 | 6.KAT | KONUT | 3001 / 2058713 | 2468 / 3001 | 533 / 3001 |
| 4 | - | 54 | 6.KAT | KONUT | 3136 / 2058713 | 2579 / 3136 | 557 / 3136 |
| 4 | - | 55 | 6.KAT | KONUT | 3074 / 2058713 | 2528 / 3074 | 546 / 3074 |
| 4 | - | 56 | 7.KAT | KONUT | 3131 / 2058713 | 2575 / 3131 | 556 / 3131 |
| 4 | - | 57 | 7.KAT | KONUT | 2951 / 2058713 | 2427 / 2951 | 524 / 2951 |
| 4 | - | 58 | 7.KAT | KONUT | 3163 / 2058713 | 2602 / 3163 | 561 / 3163 |
| 4 | - | 59 | 7.KAT | KONUT | 3100 / 2058713 | 2550 / 3100 | 550 / 3100 |
| 4 | - | 60 | 7.KAT | KONUT | 3150 / 2058713 | 2591 / 3150 | 559 / 3150 |
| 4 | - | 61 | 7.KAT | KONUT | 3001 / 2058713 | 2468 / 3001 | 533 / 3001 |
| 4 | - | 62 | 7.KAT | KONUT | 3136 / 2058713 | 2579 / 3136 | 557 / 3136 |
| 4 | - | 63 | 7.KAT | KONUT | 3074 / 2058713 | 2528 / 3074 | 546 / 3074 |
| 4 | - | 64 | 8.KAT | KONUT | 3199 / 2058713 | 2631 / 3199 | 568 / 3199 |
| 4 | - | 65 | 8.KAT | KONUT | 3025 / 2058713 | 2488 / 3025 | 537 / 3025 |
| 4 | - | 66 | 8.KAT | KONUT | 3217 / 2058713 | 2646 / 3217 | 571 / 3217 |
| 4 | - | 67 | 8.KAT | KONUT | 3180 / 2058713 | 2616 / 3180 | 564 / 3180 |
| 4 | - | 68 | 8.KAT | KONUT | 3203 / 2058713 | 2634 / 3203 | 569 / 3203 |
| 4 | - | 69 | 8.KAT | KONUT | 3050 / 2058713 | 2509 / 3050 | 541 / 3050 |
| 4 | - | 70 | 8.KAT | KONUT | 3190 / 2058713 | 2624 / 3190 | 566 / 3190 |
| 4 | - | 71 | 8.KAT | KONUT | 3127 / 2058713 | 2572 / 3127 | 555 / 3127 |

| BLOK | GİRİŞ | B.B. NO | KAT | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ | SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ TİC. A.Ş. HİSSESİ |
|------|-------|---------|---------------|--|-----------------|----------------------------|--|
| 4 | - | 72 | 9.KAT | KONUT | 3199 / 2058713 | 2631 / 3199 | 568 / 3199 |
| 4 | - | 73 | 9.KAT | KONUT | 3025 / 2058713 | 2488 / 3025 | 537 / 3025 |
| 4 | - | 74 | 9.KAT | KONUT | 3217 / 2058713 | 2646 / 3217 | 571 / 3217 |
| 4 | - | 75 | 9.KAT | KONUT | 3180 / 2058713 | 2616 / 3180 | 564 / 3180 |
| 4 | - | 76 | 9.KAT | KONUT | 3203 / 2058713 | 2634 / 3203 | 569 / 3203 |
| 4 | - | 77 | 9.KAT | KONUT | 3050 / 2058713 | 2509 / 3050 | 541 / 3050 |
| 4 | - | 78 | 9.KAT | KONUT | 3190 / 2058713 | 2624 / 3190 | 566 / 3190 |
| 4 | - | 79 | 9.KAT | KONUT | 3127 / 2058713 | 2572 / 3127 | 555 / 3127 |
| 4 | - | 80 | 10.KAT | KONUT | 3252 / 2058713 | 2675 / 3252 | 577 / 3252 |
| 4 | - | 81 | 10.KAT | KONUT | 3075 / 2058713 | 2529 / 3075 | 546 / 3075 |
| 4 | - | 82 | 10.KAT | KONUT | 3270 / 2058713 | 2690 / 3270 | 580 / 3270 |
| 4 | - | 83 | 10.KAT | KONUT | 3233 / 2058713 | 2659 / 3233 | 574 / 3233 |
| 4 | - | 84 | 10.KAT | KONUT | 3257 / 2058713 | 2679 / 3257 | 578 / 3257 |
| 4 | - | 85 | 10.KAT | KONUT | 3100 / 2058713 | 2550 / 3100 | 550 / 3100 |
| 4 | - | 86 | 10.KAT | KONUT | 3244 / 2058713 | 2668 / 3244 | 576 / 3244 |
| 4 | - | 87 | 10.KAT | KONUT | 3180 / 2058713 | 2616 / 3180 | 564 / 3180 |
| 4 | - | 88 | 11.KAT | KONUT | 3252 / 2058713 | 2675 / 3252 | 577 / 3252 |
| 4 | - | 89 | 11.KAT | KONUT | 3075 / 2058713 | 2529 / 3075 | 546 / 3075 |
| 4 | - | 90 | 11.KAT | KONUT | 3270 / 2058713 | 2690 / 3270 | 580 / 3270 |
| 4 | - | 91 | 11.KAT | KONUT | 3233 / 2058713 | 2659 / 3233 | 574 / 3233 |
| 4 | - | 92 | 11.KAT | KONUT | 3257 / 2058713 | 2679 / 3257 | 578 / 3257 |
| 4 | - | 93 | 11.KAT | KONUT | 3100 / 2058713 | 2550 / 3100 | 550 / 3100 |
| 4 | - | 94 | 11.KAT | KONUT | 3244 / 2058713 | 2668 / 3244 | 576 / 3244 |
| 4 | - | 95 | 11.KAT | KONUT | 3180 / 2058713 | 2616 / 3180 | 564 / 3180 |
| 4 | - | 96 | 12. KAT | KONUT | 3306 / 2058713 | 2719 / 3306 | 587 / 3306 |
| 4 | - | 97 | 12. KAT | KONUT | 3125 / 2058713 | 2570 / 3125 | 555 / 3125 |
| 4 | - | 98 | 12. KAT | KONUT | 3324 / 2058713 | 2734 / 3324 | 590 / 3324 |
| 4 | - | 99 | 12. KAT | KONUT | 3286 / 2058713 | 2703 / 3286 | 583 / 3286 |
| 4 | - | 100 | 12. KAT | KONUT | 3311 / 2058713 | 2723 / 3311 | 588 / 3311 |
| 4 | - | 101 | 12. KAT | KONUT | 3150 / 2058713 | 2591 / 3150 | 559 / 3150 |
| 4 | - | 102 | 12. KAT | KONUT | 3297 / 2058713 | 2712 / 3297 | 585 / 3297 |
| 4 | - | 103 | 12. KAT | KONUT | 3233 / 2058713 | 2659 / 3233 | 574 / 3233 |
| 4 | - | 104 | 13.KAT | KONUT | 3637 / 2058713 | 2991 / 3637 | 646 / 3637 |
| 4 | - | 105 | 13.KAT | KONUT | 3438 / 2058713 | 2828 / 3438 | 610 / 3438 |
| 4 | - | 106 | 13.KAT | KONUT | 3657 / 2058713 | 3008 / 3657 | 649 / 3657 |
| 4 | - | 107 | 13.KAT | KONUT | 3615 / 2058713 | 2973 / 3615 | 642 / 3615 |
| 4 | - | 108 | 13.KAT | KONUT | 3642 / 2058713 | 2996 / 3642 | 646 / 3642 |
| 4 | - | 109 | 13.KAT | KONUT | 3464 / 2058713 | 2849 / 3464 | 615 / 3464 |
| 4 | - | 110 | 13.KAT | KONUT | 3627 / 2058713 | 2983 / 3627 | 644 / 3627 |
| 4 | - | 111 | 13.KAT | KONUT | 3557 / 2058713 | 2926 / 3557 | 631 / 3557 |
| 4 | - | 112 | ZEMİN KAT | 1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 34776 / 2058713 | 28603 / 34776 | 6173 / 34776 |
| 4 | - | 113 | ZEMİN KAT | 1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 26933 / 2058713 | 22152 / 26933 | 4781 / 26933 |
| 5 | A | 1 | 1. BODRUM KAT | 2. BODRUM KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6611 / 2058713 | 5438 / 6611 | 1173 / 6611 |
| 5 | A | 2 | 1. BODRUM KAT | 2. BODRUM KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6727 / 2058713 | 5533 / 6727 | 1194 / 6727 |
| 5 | A | 3 | ZEMİN KAT | 1. KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6201 / 2058713 | 5100 / 6201 | 1101 / 6201 |
| 5 | A | 4 | ZEMİN KAT | 1. KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6257 / 2058713 | 5146 / 6257 | 1111 / 6257 |
| 5 | A | 5 | 2. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | A | 6 | 2. KAT | KONUT | 6258 / 2058713 | 5147 / 6258 | 1111 / 6258 |
| 5 | A | 7 | 3. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |

| BLOK | GİRİŞ | B.B. NO | KAT | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ | SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ TİC. A.Ş. HİSSESİ |
|------|-------|---------|---------------|--|-----------------|----------------------------|--|
| 5 | A | 8 | 3. KAT | KONUT | 6258 / 2058713 | 5147 / 6258 | 1111 / 6258 |
| 5 | A | 9 | 4. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | A | 10 | 4. KAT | KONUT | 6258 / 2058713 | 5147 / 6258 | 1111 / 6258 |
| 5 | A | 11 | 5. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | A | 12 | 5. KAT | KONUT | 6258 / 2058713 | 5147 / 6258 | 1111 / 6258 |
| 5 | A | 13 | 6. KAT | KONUT | 6065 / 2058713 | 4988 / 6065 | 1077 / 6065 |
| 5 | A | 14 | 6. KAT | KONUT | 6204 / 2058713 | 5103 / 6204 | 1101 / 6204 |
| 5 | A | 15 | ZEMİN KAT | 1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 16333 / 2058713 | 13434 / 16333 | 2899 / 16333 |
| 5 | A | 16 | ZEMİN KAT | 1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 15235 / 2058713 | 12531 / 15235 | 2704 / 15235 |
| 5 | A | 17 | ZEMİN KAT | 1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 15906 / 2058713 | 13083 / 15906 | 2823 / 15906 |
| 5 | A | 18 | ZEMİN KAT | 1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 14998 / 2058713 | 12336 / 14998 | 2662 / 14998 |
| 5 | A | 19 | ZEMİN KAT | 1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 15111 / 2058713 | 12429 / 15111 | 2682 / 15111 |
| 5 | A | 20 | ZEMİN KAT | 1.BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI DÜKKAN | 14248 / 2058713 | 11719 / 14248 | 2529 / 14248 |
| 5 | B | 1 | 1. BODRUM KAT | 2. BODRUM KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6611 / 2058713 | 5438 / 6611 | 1173 / 6611 |
| 5 | B | 2 | 1. BODRUM KAT | 2. BODRUM KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6611 / 2058713 | 5438 / 6611 | 1173 / 6611 |
| 5 | B | 3 | ZEMİN KAT | 1. KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6201 / 2058713 | 5100 / 6201 | 1101 / 6201 |
| 5 | B | 4 | ZEMİN KAT | 1. KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6201 / 2058713 | 5100 / 6201 | 1101 / 6201 |
| 5 | B | 5 | 2. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | B | 6 | 2. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | B | 7 | 3. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | B | 8 | 3. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | B | 9 | 4. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | B | 10 | 4. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | B | 11 | 5. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | B | 12 | 5. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | B | 13 | 6. KAT | KONUT | 6065 / 2058713 | 4988 / 6065 | 1077 / 6065 |
| 5 | B | 14 | 6. KAT | KONUT | 6065 / 2058713 | 4988 / 6065 | 1077 / 6065 |
| 5 | C | 1 | 1. BODRUM KAT | 2. BODRUM KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6727 / 2058713 | 5533 / 6727 | 1194 / 6727 |
| 5 | C | 2 | 1. BODRUM KAT | 2. BODRUM KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6611 / 2058713 | 5438 / 6611 | 1173 / 6611 |
| 5 | C | 3 | ZEMİN KAT | 1. KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6355 / 2058713 | 5227 / 6355 | 1128 / 6355 |
| 5 | C | 4 | ZEMİN KAT | 1. KATTA MAHALLERİ OLAN DUBLEKS KONUT | 6201 / 2058713 | 5100 / 6201 | 1101 / 6201 |
| 5 | C | 5 | 2. KAT | KONUT | 6311 / 2058713 | 5191 / 6311 | 1120 / 6311 |
| 5 | C | 6 | 2. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | C | 7 | 3. KAT | KONUT | 6311 / 2058713 | 5191 / 6311 | 1120 / 6311 |
| 5 | C | 8 | 3. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | C | 9 | 4. KAT | KONUT | 6311 / 2058713 | 5191 / 6311 | 1120 / 6311 |
| 5 | C | 10 | 4. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | C | 11 | 5. KAT | KONUT | 6311 / 2058713 | 5191 / 6311 | 1120 / 6311 |
| 5 | C | 12 | 5. KAT | KONUT | 6118 / 2058713 | 5032 / 6118 | 1086 / 6118 |
| 5 | C | 13 | 6. KAT | KONUT | 6258 / 2058713 | 5147 / 6258 | 1111 / 6258 |

| BLOK | GİRİŞ | B.B. NO | KAT | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ | SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ TİC. A.Ş. HİSSESİ |
|------|-------|---------|--------------|----------|----------------|----------------------------|--|
| 5 | C | 14 | 6. KAT | KONUT | 6065 / 2058713 | 4988 / 6065 | 1077 / 6065 |
| 6 | - | 1 | 1.BODRUM KAT | KONUT | 4571 / 2058713 | 3760 / 4571 | 811 / 4571 |
| 6 | - | 2 | 1.BODRUM KAT | KONUT | 5831 / 2058713 | 4796 / 5831 | 1035 / 5831 |
| 6 | - | 3 | 1.BODRUM KAT | KONUT | 5116 / 2058713 | 4208 / 5116 | 908 / 5116 |
| 6 | - | 4 | ZEMİN KAT | KONUT | 4654 / 2058713 | 3828 / 4654 | 826 / 4654 |
| 6 | - | 5 | ZEMİN KAT | KONUT | 4472 / 2058713 | 3678 / 4472 | 794 / 4472 |
| 6 | - | 6 | ZEMİN KAT | KONUT | 2799 / 2058713 | 2302 / 2799 | 497 / 2799 |
| 6 | - | 7 | ZEMİN KAT | KONUT | 4413 / 2058713 | 3630 / 4413 | 783 / 4413 |
| 6 | - | 8 | ZEMİN KAT | KONUT | 4613 / 2058713 | 3794 / 4613 | 819 / 4613 |
| 6 | - | 9 | 1. KAT | KONUT | 4491 / 2058713 | 3694 / 4491 | 797 / 4491 |
| 6 | - | 10 | 1. KAT | KONUT | 4472 / 2058713 | 3678 / 4472 | 794 / 4472 |
| 6 | - | 11 | 1. KAT | KONUT | 2799 / 2058713 | 2302 / 2799 | 497 / 2799 |
| 6 | - | 12 | 1. KAT | KONUT | 4413 / 2058713 | 3630 / 4413 | 783 / 4413 |
| 6 | - | 13 | 1. KAT | KONUT | 4452 / 2058713 | 3662 / 4452 | 790 / 4452 |
| 6 | - | 14 | 2. KAT | KONUT | 4530 / 2058713 | 3726 / 4530 | 804 / 4530 |
| 6 | - | 15 | 2. KAT | KONUT | 4511 / 2058713 | 3710 / 4511 | 801 / 4511 |
| 6 | - | 16 | 2. KAT | KONUT | 2823 / 2058713 | 2322 / 2823 | 501 / 2823 |
| 6 | - | 17 | 2. KAT | KONUT | 4452 / 2058713 | 3662 / 4452 | 790 / 4452 |
| 6 | - | 18 | 2. KAT | KONUT | 4491 / 2058713 | 3694 / 4491 | 797 / 4491 |
| 6 | - | 19 | 2. KAT | KONUT | 2835 / 2058713 | 2332 / 2835 | 503 / 2835 |
| 6 | - | 20 | 3. KAT | KONUT | 4530 / 2058713 | 3726 / 4530 | 804 / 4530 |
| 6 | - | 21 | 3. KAT | KONUT | 4511 / 2058713 | 3710 / 4511 | 801 / 4511 |
| 6 | - | 22 | 3. KAT | KONUT | 2823 / 2058713 | 2322 / 2823 | 501 / 2823 |
| 6 | - | 23 | 3. KAT | KONUT | 4452 / 2058713 | 3662 / 4452 | 790 / 4452 |
| 6 | - | 24 | 3. KAT | KONUT | 4491 / 2058713 | 3694 / 4491 | 797 / 4491 |
| 6 | - | 25 | 3. KAT | KONUT | 2835 / 2058713 | 2332 / 2835 | 503 / 2835 |
| 6 | - | 26 | 4. KAT | KONUT | 4569 / 2058713 | 3758 / 4569 | 811 / 4569 |
| 6 | - | 27 | 4. KAT | KONUT | 4550 / 2058713 | 3742 / 4550 | 808 / 4550 |
| 6 | - | 28 | 4. KAT | KONUT | 2847 / 2058713 | 2342 / 2847 | 505 / 2847 |
| 6 | - | 29 | 4. KAT | KONUT | 4491 / 2058713 | 3694 / 4491 | 797 / 4491 |
| 6 | - | 30 | 4. KAT | KONUT | 4530 / 2058713 | 3726 / 4530 | 804 / 4530 |
| 6 | - | 31 | 4. KAT | KONUT | 2858 / 2058713 | 2351 / 2858 | 507 / 2858 |
| 6 | - | 32 | 5. KAT | KONUT | 4569 / 2058713 | 3758 / 4569 | 811 / 4569 |
| 6 | - | 33 | 5. KAT | KONUT | 4550 / 2058713 | 3742 / 4550 | 808 / 4550 |
| 6 | - | 34 | 5. KAT | KONUT | 2847 / 2058713 | 2342 / 2847 | 505 / 2847 |
| 6 | - | 35 | 5. KAT | KONUT | 4491 / 2058713 | 3694 / 4491 | 797 / 4491 |
| 6 | - | 36 | 5. KAT | KONUT | 4530 / 2058713 | 3726 / 4530 | 804 / 4530 |
| 6 | - | 37 | 5. KAT | KONUT | 2858 / 2058713 | 2351 / 2858 | 507 / 2858 |
| 6 | - | 38 | 6. KAT | KONUT | 4608 / 2058713 | 3790 / 4608 | 818 / 4608 |
| 6 | - | 39 | 6. KAT | KONUT | 4588 / 2058713 | 3774 / 4588 | 814 / 4588 |
| 6 | - | 40 | 6. KAT | KONUT | 2870 / 2058713 | 2361 / 2870 | 509 / 2870 |
| 6 | - | 41 | 6. KAT | KONUT | 4530 / 2058713 | 3726 / 4530 | 804 / 4530 |
| 6 | - | 42 | 6. KAT | KONUT | 4569 / 2058713 | 3758 / 4569 | 811 / 4569 |
| 6 | - | 43 | 6. KAT | KONUT | 2882 / 2058713 | 2370 / 2882 | 512 / 2882 |
| 6 | - | 44 | 7. KAT | KONUT | 4608 / 2058713 | 3790 / 4608 | 818 / 4608 |
| 6 | - | 45 | 7. KAT | KONUT | 4588 / 2058713 | 3774 / 4588 | 814 / 4588 |
| 6 | - | 46 | 7. KAT | KONUT | 2870 / 2058713 | 2361 / 2870 | 509 / 2870 |
| 6 | - | 47 | 7. KAT | KONUT | 4530 / 2058713 | 3726 / 4530 | 804 / 4530 |
| 6 | - | 48 | 7. KAT | KONUT | 4569 / 2058713 | 3758 / 4569 | 811 / 4569 |
| 6 | - | 49 | 7. KAT | KONUT | 2882 / 2058713 | 2370 / 2882 | 512 / 2882 |
| 6 | - | 50 | 8. KAT | KONUT | 4647 / 2058713 | 3822 / 4647 | 825 / 4647 |
| 6 | - | 51 | 8. KAT | KONUT | 4627 / 2058713 | 3806 / 4627 | 821 / 4627 |
| 6 | - | 53 | 8. KAT | KONUT | 4569 / 2058713 | 3758 / 4569 | 811 / 4569 |
| 6 | - | 54 | 8. KAT | KONUT | 4608 / 2058713 | 3790 / 4608 | 818 / 4608 |
| 6 | - | 55 | 8. KAT | KONUT | 2906 / 2058713 | 2390 / 2906 | 516 / 2906 |
| 6 | - | 56 | 9. KAT | KONUT | 4647 / 2058713 | 3822 / 4647 | 825 / 4647 |
| 6 | - | 57 | 9. KAT | KONUT | 4627 / 2058713 | 3806 / 4627 | 821 / 4627 |
| 6 | - | 58 | 9. KAT | KONUT | 2894 / 2058713 | 2380 / 2894 | 514 / 2894 |

| BLOK | GİRİŞ | B.B. NO | KAT | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ | SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ TİC. A.Ş. HİSSESİ |
|------|-------|---------|---------|----------|----------------|----------------------------|--|
| 6 | - | 59 | 9. KAT | KONUT | 4569 / 2058713 | 3758 / 4569 | 811 / 4569 |
| 6 | - | 60 | 9. KAT | KONUT | 4608 / 2058713 | 3790 / 4608 | 818 / 4608 |
| 6 | - | 61 | 9. KAT | KONUT | 2906 / 2058713 | 2390 / 2906 | 516 / 2906 |
| 6 | - | 62 | 10. KAT | KONUT | 4647 / 2058713 | 3822 / 4647 | 825 / 4647 |
| 6 | - | 63 | 10. KAT | KONUT | 4627 / 2058713 | 3806 / 4627 | 821 / 4627 |
| 6 | - | 64 | 10. KAT | KONUT | 2894 / 2058713 | 2380 / 2894 | 514 / 2894 |
| 6 | - | 65 | 10. KAT | KONUT | 4569 / 2058713 | 3758 / 4569 | 811 / 4569 |
| 6 | - | 66 | 10. KAT | KONUT | 4608 / 2058713 | 3790 / 4608 | 818 / 4608 |
| 6 | - | 67 | 10. KAT | KONUT | 2906 / 2058713 | 2390 / 2906 | 516 / 2906 |
| 6 | - | 68 | 11. KAT | KONUT | 4647 / 2058713 | 3822 / 4647 | 825 / 4647 |
| 6 | - | 69 | 11. KAT | KONUT | 4627 / 2058713 | 3806 / 4627 | 821 / 4627 |
| 6 | - | 70 | 11. KAT | KONUT | 2894 / 2058713 | 2380 / 2894 | 514 / 2894 |
| 6 | - | 71 | 11. KAT | KONUT | 4569 / 2058713 | 3758 / 4569 | 811 / 4569 |
| 6 | - | 72 | 11. KAT | KONUT | 4608 / 2058713 | 3790 / 4608 | 818 / 4608 |
| 6 | - | 73 | 11. KAT | KONUT | 2906 / 2058713 | 2390 / 2906 | 516 / 2906 |
| 6 | - | 74 | 12. KAT | KONUT | 4686 / 2058713 | 3854 / 4686 | 832 / 4686 |
| 6 | - | 75 | 12. KAT | KONUT | 4666 / 2058713 | 3838 / 4666 | 828 / 4666 |
| 6 | - | 76 | 12. KAT | KONUT | 2918 / 2058713 | 2400 / 2918 | 518 / 2918 |
| 6 | - | 77 | 12. KAT | KONUT | 4608 / 2058713 | 3790 / 4608 | 818 / 4608 |
| 6 | - | 78 | 12. KAT | KONUT | 4647 / 2058713 | 3822 / 4647 | 825 / 4647 |
| 6 | - | 79 | 12. KAT | KONUT | 2930 / 2058713 | 2410 / 2930 | 520 / 2930 |
| 6 | - | 80 | 13. KAT | KONUT | 4686 / 2058713 | 3854 / 4686 | 832 / 4686 |
| 6 | - | 81 | 13. KAT | KONUT | 4666 / 2058713 | 3838 / 4666 | 828 / 4666 |
| 6 | - | 82 | 13. KAT | KONUT | 2918 / 2058713 | 2400 / 2918 | 518 / 2918 |
| 6 | - | 83 | 13. KAT | KONUT | 4608 / 2058713 | 3790 / 4608 | 818 / 4608 |
| 6 | - | 84 | 13. KAT | KONUT | 4647 / 2058713 | 3822 / 4647 | 825 / 4647 |
| 6 | - | 85 | 13. KAT | KONUT | 2930 / 2058713 | 2410 / 2930 | 520 / 2930 |
| 6 | - | 86 | 14. KAT | KONUT | 4686 / 2058713 | 3854 / 4686 | 832 / 4686 |
| 6 | - | 87 | 14. KAT | KONUT | 4666 / 2058713 | 3838 / 4666 | 828 / 4666 |
| 6 | - | 88 | 14. KAT | KONUT | 2918 / 2058713 | 2400 / 2918 | 518 / 2918 |
| 6 | - | 89 | 14. KAT | KONUT | 4608 / 2058713 | 3790 / 4608 | 818 / 4608 |
| 6 | - | 90 | 14. KAT | KONUT | 4647 / 2058713 | 3822 / 4647 | 825 / 4647 |
| 6 | - | 91 | 14. KAT | KONUT | 2930 / 2058713 | 2291 / 2930 | 639 / 2930 |

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü TAKBİS sisteminden alınan 22.12.2016 tarihli TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Siteminden tarafımızca temin edilen TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tapu kayıtları bulunmaktadır.

Şerhler Hanesi:

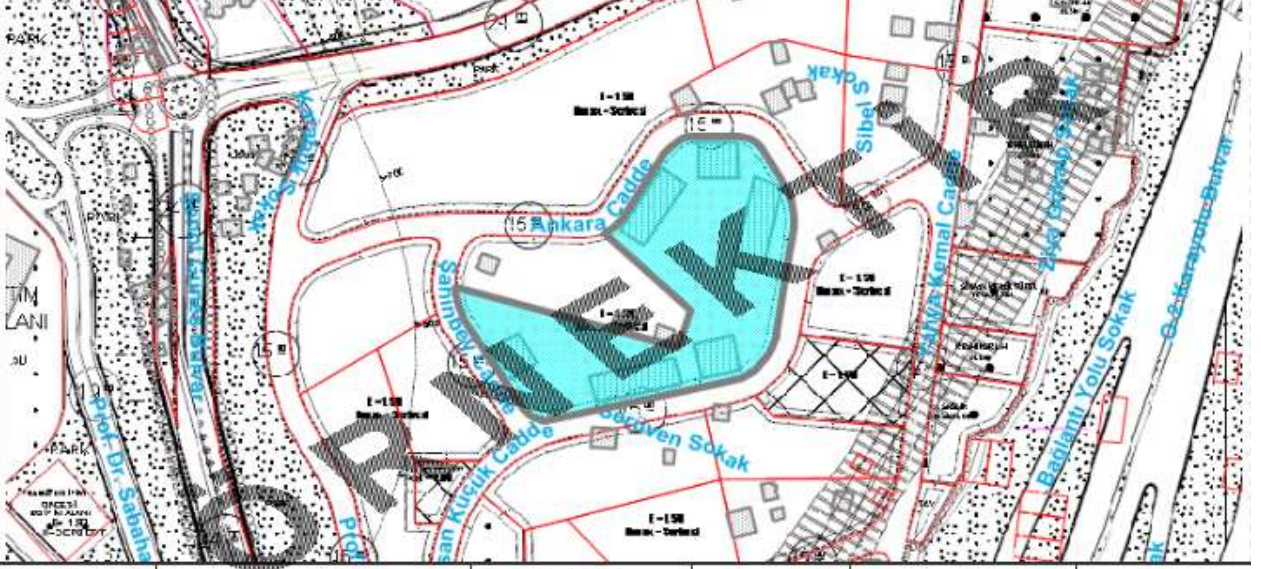
- *İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (Tarih: 12.10.2006 Yevmiye: 19651)

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 18.10.2016 (Tarih:10.11.2016, Yevmiye:33001)

**İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararı bölgede Ümraniye Belediyesi Encümenin 17.10.2002 tarih 2266 no.lu kararı ile onaylanan 18. madde uygulamasının iptaline ilişkin olup, Ümraniye Belediyesi'nce yeniden 18. Madde uygulaması çalışmalarının tamamlanmış ve tapuya tescil edilmiş olması nedeniyle bu kayıtların geçerliliği kalmamıştır.*

- 1 - Mer'î İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
- 2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İŞU' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösteren inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir plan kotesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
- 3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER
 - 3.1. Parselin yüz aldığı yol imar kanununun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişigi kesilmeden uygulama yapılamaz.
 - 3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
 - 3.3. Vola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
 - 3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikamet rölevesi belirlenecektir.
 - 3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
 - 3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



| | | | | | |
|------------------|---|--------------------|---------|------------------------|---|
| P. Tasdik Tarihi | 21.06.2011 | Bina Yüksekliği | SERBEST | TAKS % | - |
| Ölçeği | 1/1000 | Bina Derinliği | - | KAKS(Emsal) % | 1,5 |
| Mer'î İmar Planı | ÜMRANIYE, SITE MAHALLESİ, 37 PAFTA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU (21.06.2011) | Kat Adedi | - | İnşaat Nizamı | Belirtilmemiş |
| İlçesi | ÜMRANIYE | Ön Bahçe Mesafesi | - | Arka Bahçe Mesafesi | - |
| Mahallesi | ÇAKMAK | Yan Bahçe Mesafesi | - | Kot Alınacak Nokta | - |
| Açıklama | | | | | |
| Kısıtlama | | | | | |
| Kadastro | Pafta | Ada | Parsel | Hesap Alanı | Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi : KONUT Alanı. |
| | F22D23D3C | 2436 | 5 | 20587,3 m ² | |

4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 2436 ada, 5 parselle ilişkin işlem dosyası Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiş olup;

- 29.04.2016 tarih 9416 sayılı dilekçe eki 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Bloklar için hazırlanmış onaylı avan projeleri,
- 06.08.2015 tarih 2015/15417 sayılı ruhsata bağlı projenin tadilatı olan 31.08.2016 tarih, 2016/18532 sayılı onaylı 3 ve 4 Bloklara ait onaylı tadilat projeleri,
- Aşağıdaki tabloda detayları verilen yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür.

Tablo. 11 Yapı Ruhsatı Bilgileri

| BLOK | YAPI RUHSATI TARİHİ | YAPI RUHSATI NO | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | B.B. SAYISI | B.B. | ALAN (M ²) | TOPLAM ALAN (M ²) | YOL KOTU ALTI KAT ADEDİ | YOL KOTU ÜSTÜ KAT ADEDİ | TOPLAM KAT ADEDİ | YAPI SINIFI |
|--------|---------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|-------------|------|------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|-------------|
| 1 BLOK | 09.09.2016 | 16/18532 | YENİ YAPI | Mesken | 27 | 27 | 3.220,45 | 9.423,62 | 2 | 6 | 8 | 4A |
| | | | | Ortak alan (Kapıcı Dairesi) | 1 | | 59,85 | | | | | |
| | | | | Ortak Alan | 0 | | 6.143,32 | | | | | |
| 2 BLOK | 09.09.2016 | 16/18532 | YENİ YAPI | Mesken | 75 | 75 | 7.584,12 | 9.674,11 | 1 | 15 | 16 | 4C |
| | | | | Ortak Alan | 0 | | 2.089,99 | | | | | |
| 3 BLOK | 09.09.2016 | 16/18532 | TADİLAT | Mesken | 56 | 66 | 6.011,25 | 16.820,00 | 2 | 6 | 8 | 3B |
| | | | | Ofis-İşyeri | 10 | | 1.295,81 | | | | | |
| | | | | Ortak alan (Kapıcı Dairesi) | 1 | | 53,65 | | | | | |
| | | | | Ortak Alan | 0 | | 9.459,29 | | | | | |
| 4 BLOK | 09.09.2016 | 16/18532 | TADİLAT | Mesken | 109 | 113 | 7.261,05 | 10.722,00 | 2 | 14 | 16 | 4C |
| | | | | Ofis-İşyeri | 4 | | 667,64 | | | | | |
| | | | | Ortak alan (Kapıcı Dairesi) | 1 | | 54,08 | | | | | |
| | | | | Ortak Alan | 0 | | 2.739,23 | | | | | |
| 5 BLOK | 09.09.2016 | 16/18532 | YENİ YAPI | Mesken | 42 | 48 | 5.913,93 | 15.791,48 | 2 | 7 | 9 | 4A |
| | | | | Ofis-İşyeri | 6 | | 990,48 | | | | | |
| | | | | Ortak Alan | 0 | | 8.887,07 | | | | | |
| 6 BLOK | 09.09.2016 | 16/18532 | YENİ YAPI | Mesken | 91 | 91 | 8.308,03 | 10.658,75 | 1 | 15 | 16 | 4C |
| | | | | Ortak alan (Kapıcı Dairesi) | 1 | | 62,56 | | | | | |
| | | | | Ortak Alan | 0 | | 2.288,16 | | | | | |

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait işlem dosyasında yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazlara ait düzenlenmiş;

- 24.05.2016 tarih, 2016/1028 sayılı Encümen Kararı; F22D23D3C pafta, 2436 ada, 1, 3 ve 4 numaralı parsellerin tevhit edilerek (A) parseli olması için verilen karar.
- 29.07.2016 tarihli zabıt tutanağı; Sinpaş Palas Projesi inşaat çalışmalarında, "çalışma saatlerine uymayarak beton döküldüğü" belirtilmiştir.
- 09.08.2016 tarihli rapor; "Tedbirsiz İnşaat Hakkında" olup 3194 Sayılı İmar kanununun 34. Ve 40. Maddesine istinaden " Kamunun selameti için alınması gerekli tedbirler ve mükellefiyetlerin yerine getirilmediği; aşırı derecede toz yapıcı önlem alınmadığı, çalışma saatlerine uyulmadığı tespit edilmiştir. denilmektedir.
- 16.08.2016 tarih, 2016/1683 sayılı Encümen kararı; 3194 Sayılı İmar kanununun 34. Ve 40. Maddesine istinaden " Kamunun selameti için alınması gerekli tedbirler ve mükellefiyetlerin yerine getirilmediği; aşırı derecede toz yapıcı önlem alınmadığı, çalışma saatlerine uyulmadığı tespit edildiğinden" İnşaat ilgilisi yapı müteahiti Selman Çelik, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. nin, 3194 Sayılı Kanunu, 42.Maddesi gereği 9.484,27 TL para cezası ile cezalandırılması karardır.
- 16.08.2016 tarih, 2016/1685 sayılı Encümen kararı; 3194 Sayılı İmar kanununun 34. Ve 40. Maddesine istinaden " Kamunun selameti için alınması gerekli tedbirler ve mükellefiyetlerin yerine getirilmediği; aşırı derecede toz yapıcı önlem alınmadığı, çalışma saatlerine uyulmadığı tespit edildiğinden" İnşaat ilgilisi yapı müteahiti Selman Çelik, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. nin, 3194 Sayılı Kanunu, 42.Maddesi gereği 3.161,41 TL para cezası ile cezalandırılması karardır.

Taşınmazların dosyasında başkaca evraka rastlanılmamıştır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu proje inşaat halinde olup ruhsatları alınmıştır. Proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Çubuklu Mah. Şehit Murat Akgül Sok. Güner İş Merkezi No: 6/6 Beykoz / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Merya Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem içerisinde taşınmazların imar planındaki değişiklikler aşağıda özetlenmiştir.

Çakmak Mahallesi, 37 Pafta, 829 ile 872 adaları kapsayan alanda ilçe belediyesince İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamaları yapılmış olup bu çalışma 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye ile Tapu Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilerek tamamlanmıştır. Söz konusu 2436 adanın eski 1, 2, 3, 4 numaralı parselleri bu imar uygulaması sonucu oluşmuş olup, 1, 3 ve 4 parseller, 24.05.2016 tarih 2016/1028 sayılı encümen kararıyla, 13.07.2016 tarih 21088 yevmiye ile tevhidten 5 parsel olarak tapuya tescil edilmiştir. Parsel "21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında Emsal=1,50, H= Serbest yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Parsel ayrıca 22.04.2016 t.t. Ümraniye - Ataşehir – Göztepe Metro Hattı Projesine ilişkin 1/100 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz denilmektedir.

Ancak söz konusu uygulama çalışmasına açılan dava sonucu; İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 29.04.2015 tarih ve 2013/2333 E. 2015/93 K. Sayılı kararı ike uyumsuzluk konusu (kök parsel olan 37 pafta 857 ada 1 ve 2 parsel) yeni 37 pafta 2432 ada 1 parsel sayılı taşınmaz açısından dava konusu 05.02.2013 tarih ve 2013/335 sayılı Encümen Kararının iptaline karar verilmiştir.

Bu doğrultuda Mahkeme Kararının gereğinin yerine getirilmesiyle ilgili olarak Çakmak Mah. 37 pafta da 21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye, Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama çalışmalarına 21.07.2015 tarih ve 2015/1219 sayılı Encümen Kararı ile başlanılmıştır.

İlçe belediyesince tamamlanan imar uygulama çalışması 03.09.2015 tarih ve 2015/1465 sayılı Encümen kararı ile onaylanarak, kontrol ve onay işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiş ve 21.12.2015 tasdikli plan tadilatıyla mahkeme kararı yerine getirilmiştir.

- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul olan 2436 ada 5 parsel, 2436 ada 1, 3 ve 4 parsellerin tevhid edilmeleri ile oluşmuş olup;

2436 ada 1 parsel 20 paylı, 19 malikli, 2436 ada 3 parsel 3 malikli ve 2436 ada 4 parsel 2 malikli iken, 30.09.2016 tarih, 2863 yevmiye ile satış ve birleştirme işlemi sonucu; Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş. adına, 13.07.2016 tarih, 21088 yevmiye ile tevhit ve birleştirme işlemi ile Sinpaş G.Y.O. A.Ş. ve Aşkın Kandil adına kaydedilmiştir.

- Değerleme konusu 2436 Ada, 5 parselin geldisi olan 2436 Ada, 1, 3 ve 4 parsellere ilişkin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.01.2016 tarihi itibarıyla Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olup sözleşme arsa payı ve yüklenici payı değerleri belirlenmiştir.

- 10.11.2016 tarih 33001 yevmiye no ile parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölümler Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş. ve 1 adet bağımsız bölümün Aşkın Kandil adına kat irtifakı tesis edilmiştir.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Konu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan takyidatlar; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde, ilgili kayıtların gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek ya da portföye alınmada engel teşkil edecek nitelikte olmadığına kanaat edilmiştir.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

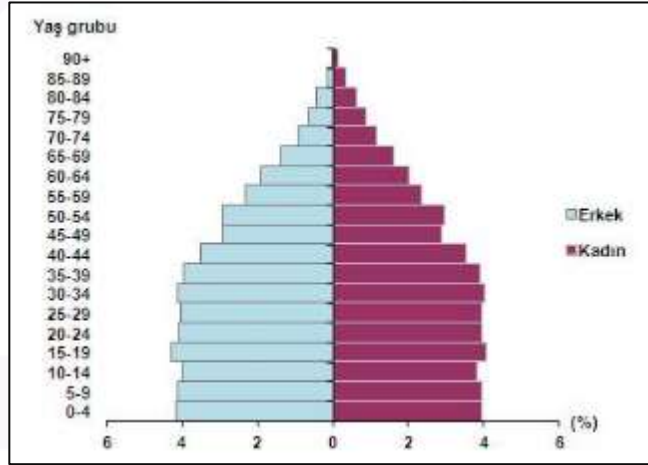
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %0,13,3 iken, 2015 yılında %0,13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Tablo. 12 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo. 13 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

| | 2015 | 2016 | | 2017 | |
|--------------------|------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| | | September 2016 Projections | difference from June EO ² | September 2016 Projections | difference from June EO ² |
| World | 3.1 | 2.9 | -0.1 | 3.2 | -0.1 |
| United States | 2.6 | 1.4 | -0.4 | 2.1 | -0.1 |
| Euro area | 1.9 | 1.5 | -0.1 | 1.4 | -0.3 |
| Germany | 1.5 | 1.8 | 0.2 | 1.5 | -0.2 |
| France | 1.2 | 1.3 | -0.1 | 1.3 | -0.2 |
| Italy | 0.6 | 0.8 | -0.2 | 0.8 | -0.6 |
| Japan | 0.5 | 0.6 | -0.1 | 0.7 | 0.3 |
| Canada | 1.1 | 1.2 | -0.5 | 2.1 | -0.1 |
| United Kingdom | 2.2 | 1.8 | 0.1 | 1.0 | -1.0 |
| China | 6.9 | 6.5 | 0.0 | 6.2 | 0.0 |
| India ³ | 7.6 | 7.4 | 0.0 | 7.5 | 0.0 |
| Brazil | -3.9 | -3.3 | 1.0 | -0.3 | 1.4 |
| Rest of the World | 2.0 | 2.3 | -0.1 | 2.8 | -0.2 |

Kaynak: <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihraç eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifi sayılan iki ülkede ticarete büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılganlıklara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelerde para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihraç eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler

için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştıran para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteci krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınmaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016v için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüş, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
 - Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
 - Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılacağına dair beklentileri desteklemiştir.
 - Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
 - ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmezken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.
 - BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.
- Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu Gelişmekte olan ülkelerde de bu yavaşlama devam etmektedir.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkıyı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir.

Türkiye'deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH'yi 0,1 puan aşağı çekmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir. Böylece, net ihracatın GSYH'ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.

Tablo. 14 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntıların üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

İşsizlik Oranı

Haziran döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,6 puanlık artışla %10,2'ye yükselmiştir. İstihdam edilenlerin sayısında kaydedilen 390 bin kişilik artışa karşın işgücünün 637 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına yol açmıştır. Turizm sektörünün bu yıl zayıf bir performans sergilemesi de işsizlik oranını yukarı yönlü etkileyen bir faktör olmuştur.

Sanayi Sektörü

Yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybının üçüncü çeyreğe de taşındığı görülmektedir. Temmuz'da sanayi üretimi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %4,9 oranında daralmıştır. Bu dönemde imalat sanayiinde kaydedilen %6,5'lik düşüş dikkat çekmiştir. Ayrıca, ana sanayi gruplarından dayanıklı tüketim malı imalatında yıllık bazda yaşanan %16,6'lık düşüş sanayi üretimi üzerinde önemli baskı yaratmıştır.

İmalat sanayi PMI endeksi Eylül'de 48,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks 50 eşik düzeyinin altındaki seyrini sürdürerek sektörde üretim faaliyetlerinde yavaşlamanın kesintisiz yedi aydır devam ettiğine işaret etmiştir.

Endekste ki yükseliş temel olarak üretim ve yeni siparişlerde Mart ayından bu yana gözlenen daralmanın bir önceki aya kıyasla ivme kaybetmesinden kaynaklanmıştır. Sektörde istihdam da art arda ikinci defa artış kaydetmiştir.

Konut Piyasası

Temmuz'da bayram tatilinin ve bozulan risk algısının etkisiyle yıllık bazda %15,8 oranında azalan konut satışları Ağustos ayında %2 artmıştır. Temmuz'da ipotekli satış olarak nitelendirilen kredili satışlar %22,8 oranında gerilerken, Ağustos'ta %1,2 oranda yükselmiştir. Haziran'da Mayıs 2014'ten bu yana en düşük düzeyine inen konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Temmuz'da hafif toparlanma kaydederek %14 olmuştur. Son dönemde iç talebi canlandırmaya yönelik yapılan düzenlemelerin sektörü bir miktar hareketlendirebileceği düşünülmektedir.

Güven Endeksi

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel kesim güven endeksi Eylül'de iyileşme kaydetmiştir. Tüketici güveni ise Ağustos ayındaki hızlı yükselişin ardından Eylül'de bir miktar gerilemiştir.

Dış Ticaret Açığı

Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %7,7 oranında, ithalat da %3,7 oranında artmıştır. İhracattaki artış oranının ithalatı aşması dış ticaret açığındaki daralmanın sürmesine olanak sağlamıştır. Böylece Ağustos ayında dış ticaret açığı geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla %5,3 oranında gerileyerek 4,7 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçtiğimiz yıla göre 2,7 puanlık artışla %71,7'ye çıkmıştır. 12 aylık kümülatif verilere göre de karşılama oranı 2009'dan bu yana en yüksek seviye olan %71,8 olmuştur.

Ocak-Ağustos döneminde ihracat geçen yıla kıyasla %2,4 düşüşle 93,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde ithalat ise %7,2 gerileyerek 130,8 milyar USD olmuştur.

Enerji İthalatı

Ağustos ayında en fazla ithalat mineral yakıtlar ve yağlarda yapılırken, kazanlar ve makineler sektöründeki ithalat güçlü kalmaya devam etmiştir. Petrol fiyatlarındaki zayıflığın etkisiyle yıllık bazda gerileme eğilimi sergileyen enerji ithalatındaki düşüş Ağustos ayında bir miktar ivme kaybetmiştir. Ocak-Ağustos döneminde geniş ekonomik sınıflandırmaya göre bakıldığında yalnızca sermaye malı ithalatının artış kaydettiği görülmektedir. Özellikle enerji fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle aramalı ithalatı ilk sekiz ayda yıllık bazda %10'un üzerinde azalmıştır. Çin'den yapılan ithalat artmaya devam etmiş ve bu ülke ana tedarikçimiz olma konumunu korumuştur. Ağustos ayında yapılan ithalatın %15,3'ü bu ülkeden yapılırken, Çin'i Almanya ve Rusya takip etmiştir.

TÜFE- ÜFE Oranları

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,18 ile piyasa beklentisinin altında artış kaydetmiştir. Yurt İçi ÜFE'deki (Yİ-ÜFE) aylık artış ise %0,29 olmuştur. Reuters anketine göre TÜFE'de bir önceki aya göre %0,66 oranında artış beklenirken, son TCMB Beklenti Anketi'nde aylık enflasyon beklentisi öngörüsü %0,72 seviyesindeydi.

Tablo. 15 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016

| Eylül | TÜFE | | Yurt İçi ÜFE | |
|-----------------|------|------|--------------|------|
| | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 |
| Değişim (%) | | | | |
| Aylık | 0,89 | 0,18 | 1,53 | 0,29 |
| Yılsonuna Göre | 6,21 | 4,72 | 7,81 | 3,79 |
| Yıllık | 7,95 | 7,28 | 6,92 | 1,78 |
| Yıllık Ortalama | 7,80 | 7,92 | 5,92 | 4,07 |

TÜFE'nin son iki ayda beklentilerden olumlu bir performans sergilemesiyle yıllık enflasyon Eylül ayı itibarıyla %7,28 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyon %1,78 ile Nisan 2013'ten bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yİ-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkıyı kok ve petrol ürünleri alt kalemi yapmıştır. Bu kalemi gıda ürünlerinin imalatı alt sektörü izlemiştir. Bu dönemde ana metal hariç alt sanayi gruplarının genelinde fiyatlar yukarı yönlü seyrederken, en yüksek artış enerji grubunda kaydedilmiştir.

OPEC anlaşması sonrası toparlanması beklenen petrol fiyatlarının yanı sıra mevsimsel faktörlerin Ekim ayında enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabileceği, Döviz sepetinin yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürmesi durumunda enflasyon üzerindeki risklerin artabileceği; öte yandan, son 2 aydır enflasyonun beklentilerden olumlu bir performans sergilemesi paralelinde TCMB'nin sadeleştirme adımlarına devam etmesi beklenmektedir.

Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımını için uygun koşulların oluştuğu ve

faiz artırımı seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

USD/TL Kuru

Fed toplantısı öncesinde küresel piyasalarda hakim olan temkinli hava TL'nin USD karşısında Eylül ayında nispeten yatay bir performans sergilemesine neden olmuştur. USD/TL kuru, toplantının ardından küresel piyasalarda artan risk iştahına bağlı olarak yeniden 2,95'in altına inmiştir. Moody's kararının ardından ise USD/TL kuru 26 Eylül'de 2,9981 seviyesine çıkmıştır. OHAL'in uzatılacağına dair açıklamaların ardından tekrar yükseliş kaydeden kur 3,01 seviyesini test etmiştir. USD/TL kuru, Eylül ayını 3,0031 düzeyinden, ekim ayını 3,1024 düzeyinden tamamlamıştır.

Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.

23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin 36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından biriside;2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalama büyüme göstermiştir. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO)

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2016 ikinci çeyrek (Nisan- Haziran) olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. Bu verilere göre;

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9'luk artışla 525 milyar 932 milyon TL,

- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4'lük artışla 30 milyar 795 milyon TL,
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9'luk artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2'lik artışla 129 milyar 182 milyon TL,
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6'lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 305 milyar 585 milyon TL,
- GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 273 milyon TL,
- Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25 118 TL, ABD doları cinsinde 9 257 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 artmıştır.

Tablo. 16 GSYH 2016 Yılı 2. Çeyrek Sonuçları

| Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 | | | | | | | |
|---|-----------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | | Cari fiyatlarla | Büyüme hızı | Cari fiyatlarla | Büyüme hızı | Sabit fiyatlarla | Büyüme hızı |
| Yıl | Çeyrek | GSYH (Milyon TL) | (%) | GSYH (Milyon \$) | (%) | GSYH (Milyon TL) | (%) |
| 2015 | Yıllık ^(r) | 1 952 638 | 11,7 | 719 620 | -10,0 | 131 273 | 4,0 |
| | I ^(r) | 443 841 | 7,9 | 180 772 | -2,8 | 30 232 | 2,5 |
| | II ^(r) | 482 383 | 12,8 | 180 711 | -10,6 | 32 069 | 3,7 |
| | III ^(r) | 519 444 | 12,2 | 184 477 | -13,9 | 34 901 | 3,9 |
| | IV ^(r) | 506 970 | 13,6 | 173 660 | -11,8 | 34 071 | 5,7 |
| 2016 | Yıllık ^(r) | 1 023 776 | 10,5 | 350 387 | -3,1 | 64 710 | 3,9 |
| | I ^(r) | 497 844 | 12,2 | 168 979 | -6,5 | 31 649 | 4,7 |
| | II | 525 932 | 9,0 | 181 409 | 0,4 | 33 061 | 3,1 |

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

- Hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'luk artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL,
- Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'luk artışla 4 milyar 82 milyon TL,
- Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %8,5'lik artışla 118 milyar 668 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8 milyar 271 milyon TL,
- Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL,
- Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL,

Tablo. 17 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2. Çeyrek

| Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 [1998 Fiyatlarıyla] | | | | | | |
|--|-----------------------|---|--|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Yıl | Çeyrek | Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%) | Devletin nihai tüketim harcamaları (%) | Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%) | Mal ve hizmet ihracatı (%) | (eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%) |
| 2015 | Yıllık ⁽¹⁾ | 4,8 | 6,7 | 4,0 | -0,9 | 0,2 |
| | I ⁽²⁾ | 4,3 | 2,8 | 0,7 | -1,4 | 3,6 |
| | II ⁽²⁾ | 5,5 | 7,3 | 10,1 | -2,7 | 1,4 |
| | III ⁽²⁾ | 3,9 | 8,0 | 1,3 | -1,4 | -1,3 |
| | IV ⁽²⁾ | 5,4 | 8,1 | 3,5 | 2,0 | -2,6 |
| 2016 | Yıllık ⁽¹⁾ | 6,1 | 13,5 | -0,3 | 1,2 | 7,5 |
| | I ⁽²⁾ | 7,1 | 10,9 | 0,0 | 2,4 | 7,3 |
| | II | 5,2 | 15,9 | -0,6 | 0,2 | 7,7 |

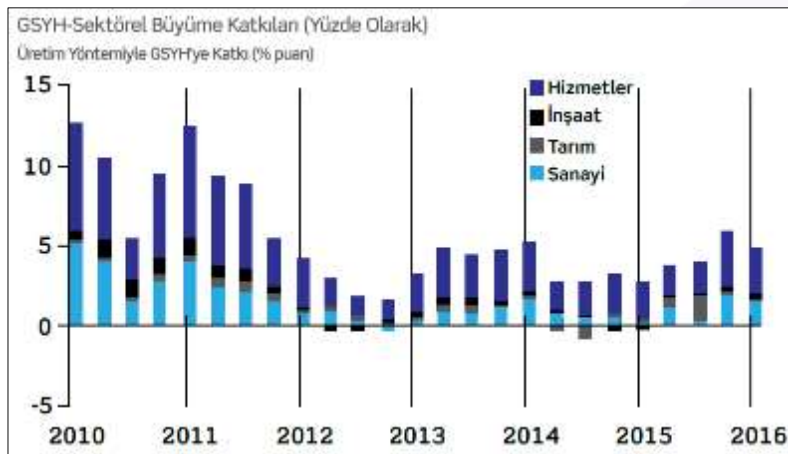
Kaynak: www.tuik.gov.tr

*Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

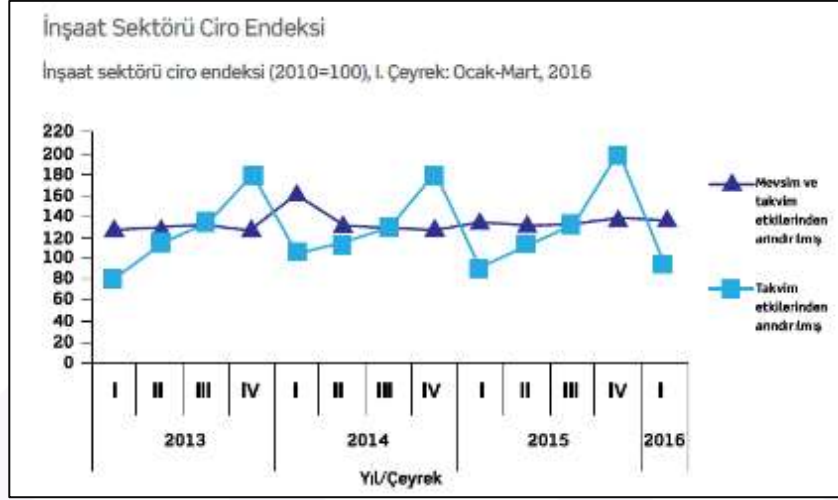
İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

Tablo. 18 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

Tablo. 19 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir.

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması;
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)

- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun gerek tasarruf gerekse konut satışlarını artırıcı etkisi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi olarak ifade edilebilir.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlenebilir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler, gayrimenkul rantlarında vergilendirmenin ağırlaştırılması gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi olası görünmektedir.

5.3.1. Türkiye Konut Sektörü

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut ve buna bağlı donatılar işgal etmektedir. Konut talebi ve satışlarında görülen canlanma/durgunluk haline göre sektör gelişme hızı etkilenmektedir.

Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrılır.

Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları (veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüp sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

Yukarıda ifade edilen değişkenlerin en önemli sonucu konut satış (ve fiyat) rakamlarında kendini göstermektedir. Konut satış rakamları pek çok modern ekonomi için artık ekonomik bir öncü gösterge olarak kullanılmakta olup gelişimin sağlıklı olup olmadığını kestirmek ve ekonomik büyüme rakamları içinde izlenmektedir.

TÜİK verilerine göre, son beş yıllık (2011-2015) satış rakamlarına baktığımızda ortalama yıllık 1.116.240 adet konut el değiştirmiştir. Her üç satış türünde de 2015 yılı konut satışları son beş yıllık ortalamalardan daha iyi gerçekleşmiştir.

Tablo. 202011-2016 1. Çeyrek Arası Türlerine Göre Ortalama Satışlar

| Satış Türleri | Ortalama Satış - Adet (2011-2015) | 201 yılı Satış Rakamları (Adet) | Ocak-Mayıs 2015 Satışları | Ocak-Mayıs 2016 Satışları |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Toplam Satışlar | 1.116.240 | 1.289.320 | 524.423 | 524.612 |
| İpotekli Satışlar | 360.720 | 434.388 | 201.594 | 164.713 |
| Diğer Satışlar | 747.520 | 854.932 | 322.829 | 359.999 |

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Haziran 2016

2016 yılı ilk beş aylık sürecinde bir önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarında çok minimal bir artış yaşanmıştır. Ancak satış türleri bakımından kırılım farklılaşmış, ipotekli satışlarda %22'ye yakın bir düşüş görülmüştür. Yukarıda detaylı olarak ifade ettiğimiz faiz, tüketici eğilim ve beklentileri gibi hususlar bu satış türünde kayba neden olmuştur. Diğer satış türü olarak ifade edilen, (nakit, yükleniciye yapılan muhtelif ödeme şekilleri ile alım) yöntemde yaklaşık %12'lik bir artış görülmüştür. Bu yöntemin artmasındaki en önemli etmenler ise yüklenicilerin finans kesimine göre daha uygun borçlanma olanakları sağlamaları, finans kesimi ile yüklenicilerin anlaşıp tüketiciye daha iyi şartları sağlamak için yaptığı çalışmalar, kentsel dönüşümde yaşanan daire ve konut trampaları olarak görülebilir.

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,4 oranında artarak 114 800 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 638 konut satışı ile en yüksek paya (%18,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 408 konut satışı (%9,9) ile Ankara, 6 697 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 5 konut ile Hakkâri, 13 konut ile Ardahan ve 33 konut ile Şırnak olmuştur. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Haziran 2016)

Son dönemlerde faiz oranlarının %1'in altına inmesi, kredilendirme oranının artması ve KDV nin düşürülmesi gibi düzenlemeler, yatırımcıların geleceğe yönelik beklentilerinin olumlu yönde etkilemiştir. Bu düzenlemeler sonrasında sektörde yaşanan hareketlilik, bankaların kredi hacimlerine olumlu yansımıştır.

Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri yayınında Ekim 2016 sayısı sonuçlarına göre;

Reidin tarafından hazırlanan, Türkiye Genelinde 68 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki, Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksinde (TR-68) Ekim ayında bir önceki aya göre %0,69 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.30 oranında artış gerçekleştirmiştir.

Tablo. 21 Konut Satış Fiyatlarındaki Aylık % Değişimler, Ekim 2016



Ekim ayında Rize’de metrekare başına konut satış fiyatları %2.00 oranında artmış ve Rize fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %1.25 oranı ile Giresun’dur.

Türkiye genelinde 68 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi’nde (TR-68) 1/3 Ekim ayında bir önceki aya göre %0.05 oranında azalış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.89 oranında artış gerçekleşmiştir.

Tablo. 22 Konut Kira Fiyatlarındaki Aylık % Değişimler, Ekim 2016



Ekim ayında Yozgat 'ta metrekare başına konut kira değerleri %2,08 oranında artmış ve Yozgat kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Kars'tır.

REIDIN Yıllık Brüt Kira Getiri Oranları, Türk Lirası cinsinden kira değerinin konutun satış fiyatına bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Ekim ayı itibariyle en yüksek yıllık brüt kira getiri oranları Aydın, Van ve Bilecik şehirlerinde ölçülmüştür.

REIDIN Amortisman Süresi (Yatırım Geri Dönüş Süresi), ilgili bölgede satın alınan ya da alınacak olan konutların kiraya verilmesi durumunda satış fiyatının kaç yıl içerisinde yıllık kira değeri ile karşılanabileceğini göstermektedir. Ekim ayı itibariyle en düşük amortisman süreleri Aydın, Van ve Bilecik şehirlerinde ölçülmüştür.

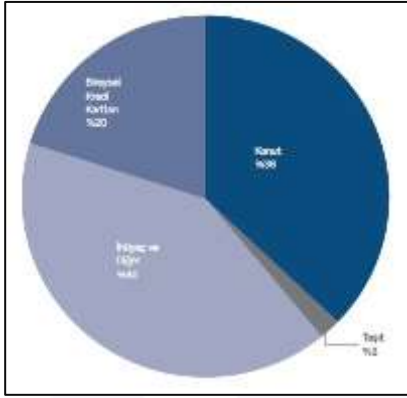
Reidin - Gyoder Yeni Konut Fiyat Endeksinde göre,

Eylül ayında bir önceki aya göre;

- %0,29 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3,34 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %70.20 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,17 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,30 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8,3 puan fazla artış göstermiştir.
- 1+1 konut tipinde %0,06 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0,52 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0,23 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0,33 oranında artmıştır.

- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,12 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,49 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,40 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,18 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,27 oranında artmıştır.
 - Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %11'lik (son 6 aylık ortalama %20) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.
 - Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %32, banka kredisi kullanım oranı %33 ve senet kullanım oranı %35 olarak gerçekleşmiştir.
 - Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %19'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %81'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

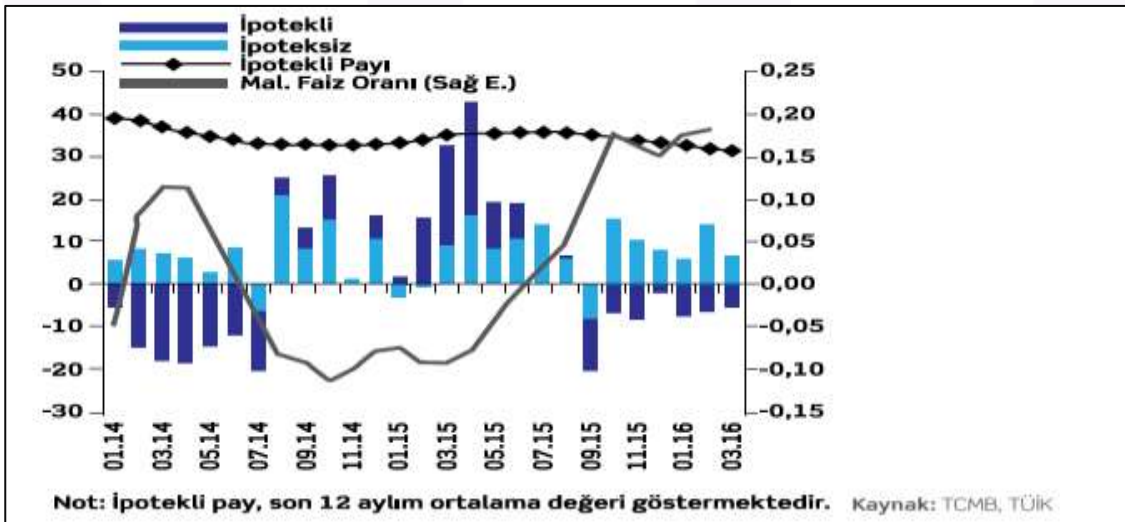
5.3.1.1. Türkiye Konut Kredisi



Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklendiğini en iyi yansıtan tür 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri de artmaktadır. Konut kredisi oranı toplam krediler içinde %38'lik bir paya sahip olup geçen sene(2015) oranını %1'lik azalışla korumuştur.

Bankalar tarafından yurtdışından aracılık edilen krediler haricindeki konut kredilerinin, finansman şirketleri tarafından kullanılan krediler toplamına oranı yaklaşık yüzde 9 ile aynı kalmıştır. Öte yandan, konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 6 puan artarak yüzde 38'ye yükselmiştir. Konut kredilerinin gayri safi yurtiçi hasılaya oranı yüzde 4'ten yüzde 7'ye artarken, bu oranın AB ülkeleri ortalaması, 2014 yılında yüzde 43 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Tablo. 23 Konut Satış Değişimine Katkıları ve Konut Kredisi Aylık Maliyetli Faiz Oranı

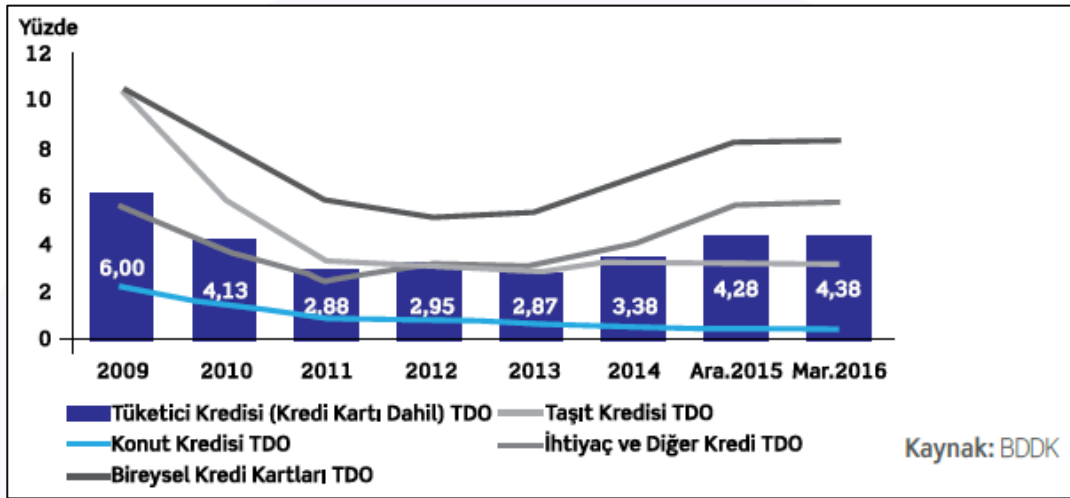


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut)

Konut satışlarında 2014 yılı son çeyreğinde başlayan yukarı hareket gerek ipotekli gerekse diğer satış türlerinde görülmüştür. Özellikle 2015 yılının ilk yarısında ipotekli satışlarda oldukça hızlı bir artış görülmüştür. 2015 yılsonundan 2016 yılının ilk çeyreğine kadarki dönemde ise tam tersi bir süreç yaşanmış olup ipotekli satışlarda görülen düşüş azalarak devam etmektedir. 2016 yılı ilk çeyreği itibarı ile ihtiyaç kredileri büyümelerinde süregelen ivme kaybında, alınan makro ihtiyati tedbirlerin yanı sıra, bankaların kredi riskine yönelik endişelerinin de rol oynadığı görülmektedir.

Faiz-Kredi ilişkisinin açısından yapılması gereken en önemli analiz ise ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Takibe Dönüşüm Oranı olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır.

Tablo. 24 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları

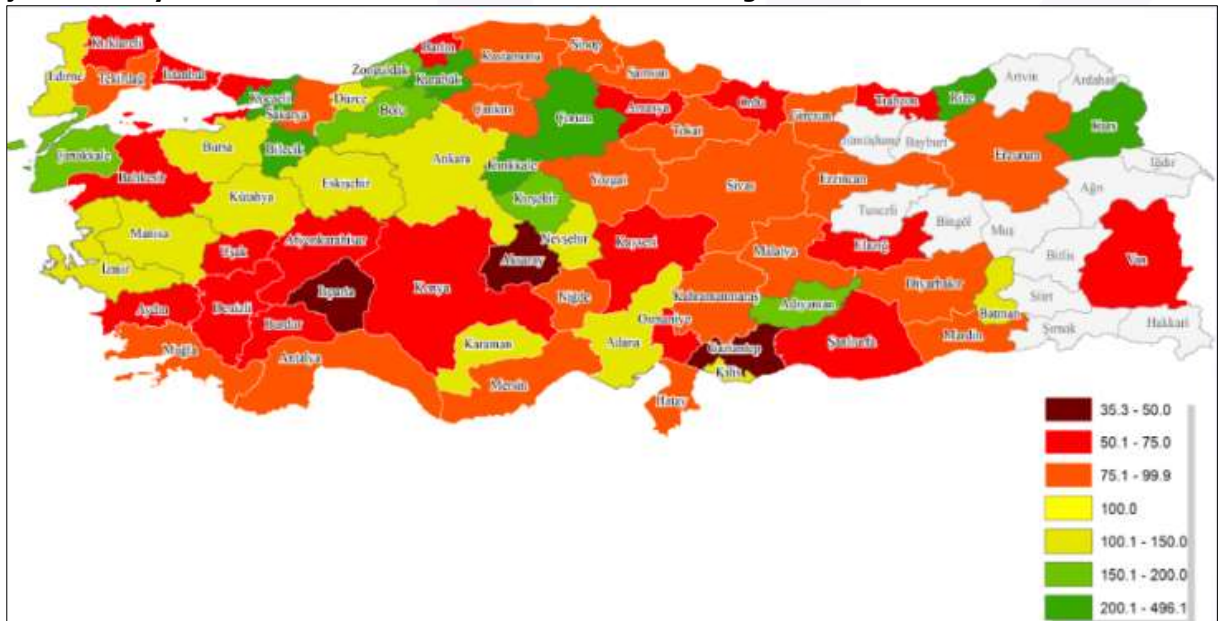


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut)

Bireysel kredilerin (kredi kartları dâhil) tahsili gecikmiş olanlarının oranı Mart 2016 itibarı ile %4,38 düzeyindedir. BDDK verilerine göre konut kredilerinde durum ise %1'in altındadır. Takibe dönüşüm oranlarının düşük olması borç alanlar kadar finansal sistemin sağlığı açısından da önem taşımaktadır.

Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri yayınında Ekim 2016 sayısı sonuçlarına göre;

Şekil 1 Türkiye İllere Göre Konut Satın Alma Gücü Endeksi Dağılımı



Kaynak: Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri Yayını, Ekim 2016

"Konut Satın Alma Gücü Endeksi, Türkiye'nin 62 ilinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile (Ekim 2016: %1.01) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir."

Şekil 2 Türkiye İllere Göre Konut Kiralama Gücü Endeksi Dağılımı



Kaynak: Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri Yayını, Ekim 2016

"Konut Kiralama Gücü Endeksi, Türkiye'nin 62 ilinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, aylık gelirinin üçte birini kullanarak konut kirayıyla kiralamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. Endeks değerinin 100'ün üstünde olması konut için ödenen kiranın hane halkı ya da ailenin bütçesiyle kolaylıkla karşılanabilir olduğunu gösterirken, 100'ün altında olması hane halkı ya da ailenin bütçesinden kiraya çok daha fazla pay ayırdığını göstermektedir."

5.4. 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.

5.4.1. İstanbul İli



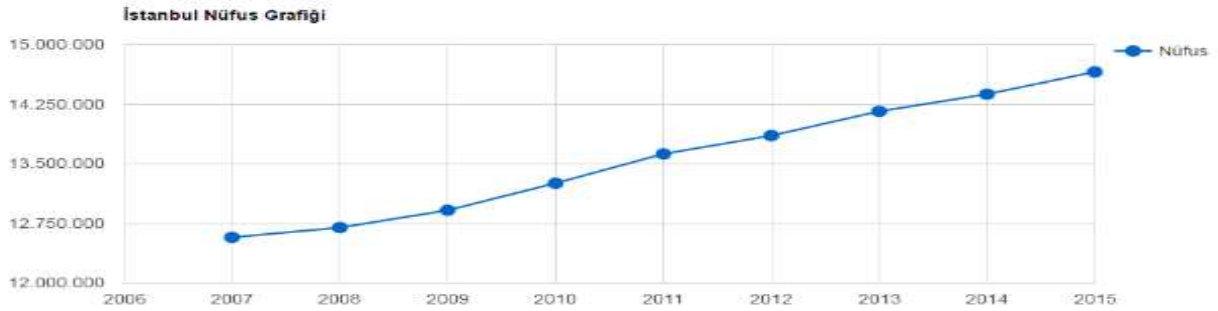
İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

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 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2015 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.657.434 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 1. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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 sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetimsel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında 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.

5.4.2. Ümraniye İlçesi



Ümraniye İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık üçüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. 12 Eylül Darbesi sonrasında Ümraniye Belediyesi fesh edilerek Üsküdar'a bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye' de ilk yerel seçim 1989 yılında yapıldı. İlçe 14 mahalle, 6 belde ve 4 köyden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir

yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir. **(Kaynak: Vikipedi)**

Nüfus

1940'ta Üsküdar'a bağlı bir köy statüsünde olup, 501 nüfusa sahip olan Ümraniye'nin 1955'teki nüfusu 1.781'dir. 1987'de ilçe olan Ümraniye 2000 nüfus sayımında 605.855 nüfusa ulaşmış, 2007'de ise 1 milyona yaklaşan devasa bir ilçe haline gelmiştir. Çekmeköy ve Sancaktepe'nin Ümraniye'den ayrılarak müstakil ilçe haline gelmesi ve yeni kurulan Ataşehir ilçesine birkaç mahalle verilmesi ile 2008 yılında nüfusu 553.935'e düşmüşse de nüfus artışı devam etmiş, 2009 nüfusu 573.265, 2010'da 603.431, 2011'de 631.603, 2012'de 645.238, 2013'te 660.125, 2014'te 674.131'i bulmuştur. Yıllık nüfus artış hızı 2011'de binde 46,69, 2012'de binde 21,59, 2013'te binde 23, 2014'te binde 21,2 olmuştur.

İlçeyi oluşturan insanların çok büyük bir bölümü Anadolu'daki kendi il ve ilçe nüfuslarına kayıtlı olup, Ümraniye'de bulunan 100 Nüfus Kütüğündeki kayıtlı kişi sayısı 59.084'tür. ADNKS verilerine göre ilçe geneli için 2015 yılı nüfusu 688.347 olarak açıklanmıştır.

Tablo. 25 Ümraniye İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

| Yıl | Ümraniye Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|-----------------|--------------|--------------|
| 2015 | 688.347 | 346.997 | 341.350 |
| 2014 | 674.131 | 340.089 | 334.042 |
| 2013 | 660.125 | 333.873 | 326.252 |
| 2012 | 645.238 | 326.439 | 318.799 |
| 2011 | 631.603 | 320.256 | 311.347 |
| 2010 | 603.431 | 306.300 | 297.131 |
| 2009 | 573.265 | 292.195 | 281.070 |
| 2008 | 553.935 | 281.677 | 272.258 |
| 2007 | 897.260 | 454.555 | 442.705 |

Kaynak: Vikipedi

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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 unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. 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 kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. 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 katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

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.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işlemi el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.

- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
 - Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
 - Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
 - Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
 - Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
 - Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satış ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelire uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelire tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

6.2.3. 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 değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da içerir*.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- 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 kullanılabilirliğini 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.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların Tem Otoyolu'na yakın konumda bulunması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Yakın çevresinde düzenli yaşam alanlarının bulunması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede devam eden büyük ölçekli projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması.
- Yakın konumlu arsalarda imar uygulamalarının devam etmekte olması.
- Bulunduğu alandaki yapılaşmanın etap etap gerçekleşecek olmasından dolayı uzun süre şantiye içinde kalacak olması.

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yeni konut projelerinin ve sosyal yaşam alanlarının imal edilmesi.

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden büyük ölçekli projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması.
- Ülkemizde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri

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 ulaştıran 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,

Konu gayrimenkuller, daire, dükkan ve ofis fonksiyonlu planlanmış olup hali hazırda tapu niteliklerine uygun olarak inşa edilmektedirler. Taşınmazların rapor tarihinde plan fonksiyonlarına uygun projeleri hazırlanıp ruhsatları alınmış ve uygulamalarına başlanmış olduklarından en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; "mevcut durum değeri" takdirinde Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Maliyet Analizi Yönteminde kullanılmak üzere arsa değerinin takdiri, Emsal Karşılaştırma ve NBD hasılat paylaşımı oranı hesaplanarak yapılmıştır. Taşınmazların "tamamlanması durumları"ndaki birim değerlerinin bağımsız bölüm bazında bilgi amaçlı olarak belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Nihai değer takdirinde, inşaat ilerleme seviyelerinin düşük düzeyde olması (ortalama %18) gözönünde bulundurularak, Maliyet Analizi Yöntemi (Maliyet + Arsa) ile projenin mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsel ile ilişkin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.01.2016 tarihi itibarıyla Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış olup sözleşme arsa payı ve yüklenici payı değerleri belirlenmiştir. Nihai değer takdirinde Sinpaş GYO A.Ş. sözleşme payı değeri esas alınarak hesaplamalar yapılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi


Emsal karşılaştırma yöntemi, projenin tamamlanması durumunda bağımsız bölümlerin bilgi amaçlı değerleri takdir edilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda; projenin yapı kalitesi ve dekorasyon özelliklerine göre değerlerin revize edilmesi gerekebilir. Emsal karşılaştırma yönteminde kullanılmak üzere ortalama birim satış fiyatının tespiti için yakın çevrede konumlu, site ve projelerde yer alan mesken ve dükkan fonksiyonlu taşınmazların satış değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler, farklı donanımları olan projelerden alındığından düzeltme yapılarak kullanılmıştır. Pazar verileri bilgileri aşağıda sunulmuştur.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları



EMSA KONUSU PROJELERİ-KROKİ

✓ **Emsal Projeler / Satılık Konut-Ofis Emsalleri:**

| BRANDIUM | |
|---|---|
|  | Erko İnşaat Grubu ve Emay İnşaat tarafından Ataşehir ilçesi sınırları dahilinde gerçekleştirilmiş proje dahilinde konut, ofis, otel blokları ile A.V.M alanından oluşmakta olup toplam 4 blokludur. Proje dahilinde; büyüklüğü 38-258 m ² aralığında değişen 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipler olmak üzere toplam 1150 adet ünite yer almaktadır. A.V.M. dahilinde toplam 250 adet mağaza bulunmakta olup proje dahilinde spor salonu ve ana okulu da bulunmaktadır. Projede; açık otopark, açık yüzme havuzu, kameralı güvenlik, kapalı otopark, SPA, tenis kortu, yürüyüş parkuru gibi sosyal olanaklar da bulunmaktadır. |

Tablo. 26 Brandium Satış Fiyatları, TL

| Nitelik | Kat | Brüt Alan (m ²) | Satış Değeri (TL) | Birim Satış Değeri (TL/m ²) |
|------------|-----|-----------------------------|-------------------|---|
| Konut | 30+ | 74 | 495.000 | 6.689 |
| Konut | 14 | 60 | 510.000 | 8.500 |
| Konut | 16 | 127 | 820.000 | 6.457 |
| Konut | 3 | 77 | 539.000 | 7.000 |
| Konut | 10 | 127 | 825.000 | 6.496 |
| Konut | 10 | 102 | 800.000 | 7.843 |
| Konut | 30+ | 127 | 795.000 | 6.260 |
| Konut | 10 | 167 | 1.300.000 | 7.784 |
| Konut | 2 | 77 | 515.000 | 6.688 |
| Konut/Ofis | 10 | 92 | 600.000 | 6.522 |

| ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR | |
|---|---|
|  | Ağaoğlu İnşaat tarafından Ataşehir ilçesi sınırları dahilinde 20.000 m ² arsa üzerinde gerçekleştirilmiş home ofis, rezidans projesi tek bloktur. Proje dahilinde; büyüklüğü 77-335 m ² aralığında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipler olmak üzere toplam 398 adet ünite yer almaktadır. Projede; açık otopark, açık yüzme havuzu, adalar manzarası, çocuk oyun alanları, çocuk yüzme havuzu, fitness, kameralı güvenlik, kapalı otopark, SPA gibi olanaklar bulunmaktadır. Projede rapor tarihi itibarıyla 1+1 ve 4+1 dairelerin satışı tamamlanmıştır. 2. El satışları incelendiğinde yatırım amaçlı alınan bağımsız bölümlerin borçlarıyla satışa sunulduğu görülmektedir. |

Tablo. 27 Andromeda Gold Ataşehir Satış Fiyatları, TL

| Nitelik | Kat | Brüt Alan (m ²) | Satış Değeri (TL) | Birim Satış Değeri (TL/m ²) |
|---------|-----|-----------------------------|-------------------|---|
| Konut | 30+ | 103 | 799.000 | 7.757 |
| Konut | 30+ | 122 | 944.000 | 7.738 |
| Konut | 5 | 120 | 1.015.000 | 8.458 |
| Konut | 13 | 188 | 1.475.000 | 7.846 |
| Konut | 19 | 173 | 1.527.000 | 8.827 |
| Konut | 6 | 128 | 1.125.783 | 8.795 |
| Konut | 25 | 180 | 1.796.400 | 9.980 |
| Konut | 30+ | 189 | 1.800.000 | 9.524 |
| Konut | 18 | 227 | 2.100.000 | 9.251 |
| Konut | 10 | 185 | 1.695.850 | 9.167 |
| Konut | 17 | 159 | 1.430.600 | 8.997 |
| Konut | 18 | 160 | 1.553.000 | 9.706 |
| Konut | 25 | 185 | 1.796.400 | 9.710 |
| Konut | 21 | 103 | 912.668 | 8.861 |
| Konut | 28 | 183 | 1.490.000 | 8.142 |
| Konut | 5 | 135 | 1.150.000 | 8.519 |
| Konut | 12 | 135 | 1.145.000 | 8.481 |
| Konut | 12 | 170 | 1.560.000 | 9.176 |
| Konut | 34 | 165 | 1.575.000 | 9.545 |

VARYAP MERIDIAN



VARYAP tarafından yapılan proje Ataşehir ilçesi sınırlarında 107.000 m² arsa üzerinde gerçekleştirilmiş 5 adet rezidans kule, 3 yatay ofis bloğu ve 14 adet villadan oluşan karma proje konseptinde; büyüklüğü 49-246 m² aralığında değişen 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 formunda daireler bulunmaktadır. Projede; açık otopark, açık-kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, adalar manzarası, çocuk oyun alanları, fitness, kameralı güvenlik, açık-kapalı otopark, sauna gibi olanaklar bulunmaktadır.

Tablo. 28 Varyap Meridian Satış Fiyatları, TL

| Nitelik | Kat | Brüt Alan (m ²) | Satış Değeri (TL) | Birim Satış Değeri (TL/m ²) |
|---------|-----|-----------------------------|-------------------|---|
| Konut | 5 | 70 | 670.000 | 9.571 |
| Konut | 20 | 195 | 1.450.000 | 7.436 |
| Konut | 21 | 195 | 1.390.000 | 7.128 |
| Konut | 30+ | 84 | 750.000 | 8.929 |
| Konut | 3 | 68 | 585.000 | 8.603 |
| Konut | 30+ | 88 | 730.000 | 8.295 |
| Konut | 8 | 120 | 910.000 | 7.583 |
| Konut | 6 | 82 | 590.000 | 7.195 |
| Konut | 30+ | 53 | 470.000 | 8.868 |
| Konut | 3 | 50 | 430.000 | 8.600 |
| Konut | 30+ | 105 | 1.000.000 | 9.524 |
| Konut | 1 | 235 | 2.000.000 | 8.511 |

METROPOL İSTANBUL



Gap İnşaat ve Varyap girişiminde, Ataşehir ilçesinde konumlu Emlak GYO mülkiyetindeki 99.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilen karma projenin toplam inşaat alanı 756.000 m²'dir. Proje dahilinde 3 ana blok, AVM bloğu ve AVM bloğunun üzerinde 2-3 katlı bloklar yer almaktadır. Projede bulunan fonksiyonlar; konut, ofis, ticaret ve A.V.M.'dir. Proje inşaat aşamasındadır.

Tablo. 29 Metropol İstanbul Satış Fiyatları, TL

| Nitelik | Kat | Brüt Alan (m ²) | Satış Değeri (TL) | Birim Satış Değeri (TL/m ²) |
|---------|-----|-----------------------------|-------------------|---|
| Konut | 4 | 88 | 720.000 | 8.182 |
| Konut | 19 | 64 | 750.000 | 11.719 |
| Konut | 18 | 80 | 805.000 | 10.063 |
| Konut | 1 | 86 | 750.000 | 8.721 |
| Konut | 16 | 148 | 1.700.000 | 11.486 |
| Konut | 29 | 150 | 1.280.000 | 8.533 |
| Konut | 3 | 250 | 2.550.000 | 10.200 |

TRENDIST ATAŞEHİR



K Yapı İnşaat ve Solid İnşaat tarafından ortaklaşa yapılan proje Ataşehir ilçesi sınırlarında 57.000 m² arsa üzerinde gerçekleştirilecek 43 dükkanlı, 820 konutlu 16 yatay blok, 3 kule bloktan oluşmaktadır. Proje dahilinde; büyüklüğü 32-200 m² aralığında değişen 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipler bulunmaktadır. Projede; açık otopark, açık-kapalı yüzme havuzu, göl manzarası, AVM, çocuk oyun alanları, fitness, kameralı güvenlik, kapalı otopark, SPA gibi olanaklar bulunmaktadır. Projenin sözleşmede belirtilen teslim tarihi 1 Ekim 2016 olarak belirtilmiştir.

SARPHAN FİNANS PARK



Sarp Group tarafından yapılan proje Ümraniye ilçesi sınırlarında 288.000 m² arsa üzerinde gerçekleştirilmekte olup 1 adet rezidans kule, 1 adet ofis bloğu ve 1 adet Otel bloğu yatay ofis bloğu ve 14 adet villadan oluşan karma proje konseptinde; büyüklüğü 40-161 m² aralığında değişen daireler bulunmaktadır. Projede; açık otopark, açık-kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, adalar manzarası, çocuk oyun alanları, fitness, kameralı güvenlik, açık-kapalı otopark, Sauna gibi olanaklar bulunmaktadır. İnşaat alanı yaklaşık 410.000 m² dir.

Tablo. 30 Yakın Projelerdeki Satış Fiyatları, TL

| PROJE | KAT | ALAN (m ²) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²) |
|--------------------|---------|------------------------|-------------------|---|
| TERRA ATAŞEHİR | - | 42 | 220.000 | 5.238 |
| KOZA PALACE | 2 | 100 | 480.000 | 4.800 |
| | 1 | 100 | 530.000 | 5.300 |
| | 12 | 105 | 510.000 | 4.857 |
| | 12 | 137 | 665.000 | 4.854 |
| | 6 | 72 | 350.000 | 4.861 |
| | 2 | 98 | 505.000 | 5.153 |
| NEW LOCA | ARA KAT | 52 | 337.000 | 6.481 |
| | ARA KAT | 86 | 515.000 | 5.988 |
| | ARA KAT | 63 | 400.000 | 6.349 |
| | ARA KAT | 48 | 310.000 | 6.458 |
| CUENTO İSTANBUL | 2 | 146 | 790.000 | 5.411 |
| | 16 | 73 | 430.000 | 5.890 |
| | 19 | 171 | 965.000 | 5.643 |
| | 14 | 170 | 975.000 | 5.735 |
| SELECTIVE PRESTIGE | 10 | 59 | 335.000 | 5.678 |
| | 14 | 59 | 350.000 | 5.932 |
| | 16 | 82 | 400.000 | 4.878 |
| | 14 | 102 | 485.000 | 4.755 |
| | 4 | 82 | 390.000 | 4.756 |
| | 1 | 142 | 640.000 | 4.507 |
| TEMA LIFE | 2 | 110 | 580.000 | 5.273 |
| | 2 | 102 | 540.000 | 5.294 |
| | 1 | 77 | 350.000 | 4.545 |
| | 2 | 77 | 390.000 | 5.065 |
| | 3 | 101 | 550.000 | 5.446 |
| | 14 | 77 | 430.000 | 5.584 |
| SOYAK YENİŞEHİR | GİRİŞ | 65 | 400.000 | 6.154 |
| | 6 | 76 | 495.000 | 6.513 |
| | 9 | 108 | 675.000 | 6.250 |
| | 15 | 110 | 680.000 | 6.182 |
| | 4 | 105 | 650.000 | 6.190 |
| | 13 | 176 | 1.250.000 | 7.102 |

Tablo. 31 Yakın Projelerdeki Kira Fiyatları, TL

| Nitelik | Bulunduğu Kat | Daire Tipi | Brüt Alan (m ²) | Satış Değeri (TL) | Birim Satış Değeri (TL/m ²) | Kira Değeri (TL/Ay/m ²) | Kira Değeri (TL/Ay) |
|-----------------|---------------|------------|-----------------------------|-------------------|---|-------------------------------------|---------------------|
| SOYAK YENİŞEHİR | GİRİŞ | 1+1 | 65 | 400.000 | 6.154 | 19 | 1.250 |
| | 6 | 2+1 | 76 | 495.000 | 6.513 | 21 | 1.600 |
| | 9 | 3+1 | 108 | 675.000 | 6.250 | 20 | 2.200 |
| | 15 | 3+1 | 110 | 680.000 | 6.182 | 19 | 2.100 |
| | 13 | 4+1 | 176 | 1.250.000 | 7.102 | 18 | 3.200 |
| KOZA | 12 | 2+1 | 105 | 510.000 | 4.857 | 17 | 1.800 |
| KOZA | 6 | 1+1 | 72 | 350.000 | 4.861 | 18 | 1.300 |
| KOZA | 12 | 3+1 | 137 | 675.000 | 4.927 | 17 | 2.300 |
| NEW LOCA | ARA | 1+1 | 52 | 337.000 | 6.481 | 25 | 1.300 |
| BRANDİUM | 3 | 1+1 | 77 | 539.000 | 7.000 | 24 | 1.850 |
| BRANDİUM | 10 | 2+1 | 92 | 600.000 | 6.522 | 25 | 2.300 |
| ANDROMEDA | 34 | 3+1 | 165 | 1.575.000 | 9.545 | 42 | 7.000 |

✓ **Ticari Taşınmaz Pazarı**

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede yer alan emsal dükkan/mağaza nitelikli taşınmazlar araştırılmış olup detaylar aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 32 Kiralık ve Satılık Ticari Taşınmaz Emsalleri,

| NO | AÇIKLAMA | Brüt Alan (m ²) | Satış Değeri (TL) | Birim Satış Değeri (TL/m ²) | Birim Kira Değeri (TL/Ay) | Kira Değeri (TL/Ay) |
|----|---|-----------------------------|-------------------|---|---------------------------|---------------------|
| 1 | Soyak Yenişehir Kibele Evleri karşısında yeni binada,55m ² giriş, 55m ² alt kat olup bahçe kullanımına uygun dükkan, 520.000TL bedelle satılıktır. (KW Çekmeköy: 0541 348 18 28) | 110 | 520.000 | 4.727 | 23 | 2.500 |
| 2 | Soyak Yenişehir Kibele Evleri karşısında yeni binada,55m ² giriş, 55m ² alt kat olup bahçe kullanımına uygun dükkan, 530.000TL bedelle satılıktır. (Remax Deha: 0542 616 23 33) | 110 | 520.000 | 4.727 | 23 | 2.500 |
| 3 | Site Mahallesi, yeni binada, bodrumlu 120m ² dükkan, 390.000TL bedelle sahibinden satılık. (Sahibi: 0532 277 39 88) | 120 | 390.000 | 3.250 | 21 | 2.500 |
| 4 | Finans Merkezi karşısında, Soyak Yenişehir mevkiinde 2000TL/Ay geliri olan, 90m ² dükkan, 550.000TL bedelle satılıktır. (HG Emlak: 0533 924 76 00) | 90 | 500.000 | 5.556 | 22 | 2.000 |
| 5 | Soyak Yenişehir mevkiinde, mutfak ve wc olanaklı, 1000 TL/Ay getirisi olan, 30m ² dükkan, 255.000TL bedelle satılıktır. (HG Emlak: 0533 924 76 00) | 30 | 250.000 | 8.333 | 33 | 1.000 |
| 6 | Ümraniye Çakmak Mahallesi, 8.000TL/Ay getirisi olan, 150m ² zemin 110m ² bodrumlu 260m ² cadde üstü dükkan, 1.750.000TL bedelle satılıktır. (Selçuk Emlak: 0533 560 60 25) | 260 | 1.750.000 | 6.731 | 31 | 8.000 |

| NO | AÇIKLAMA | Brüt Alan (m ²) | Satış Değeri (TL) | Birim Satış Değeri (TL/m ²) | Birim Kira Değeri (TL/Ay) | Kira Değeri (TL/Ay) |
|----|---|-----------------------------|-------------------|---|---------------------------|---------------------|
| 7 | Armağanevler Mahallesi, Finans merkezine yakın konumda, 2.500TL/Ay getirisi olan, cadde üzeri, 65m ² dükkan, 750.000TL bedelle satılıktır.(Şark Emlak: 0534 354 82 32) | 65 | 750.000 | 11.538 | 38 | 2.500 |
| 8 | Armağanevler Mahallesi, 23 Nisan Caddesinde, 40m ² kiracısı bulunan dükkan, 700.000TL bedelle satılıktır. (Aktaş Gayrimenkul: 0554 964 66 89) | 40 | 700.000 | 17.500 | | |
| 9 | Soyak Yenişehir Kibele Evleri karşısında yeni binada, Bahçe kullanımlı depolu 3 cephe, 120m ² dükkan, 575.000TL bedelle satılıktır. (Modern Emlak: 0533 773 77 00) | 120 | 575.000 | 4.792 | | |
| 10 | Soyak Yenişehir mevkiinde Şok Market ve Müzik Kursu tarafından kiralanmış olan, 580m ² işyeri, 3.250.000TL bedelle satılıktır. (UyduKent Emlak:0532 211 95 93) | 580 | 3.250.000 | 5.603 | | |
| 11 | Soyak Yenişehir mevkiinde A101 Market tarafından kiralanmış olan, 350m ² dükkan, 1.700.000TL bedelle satılıktır. (Ağcaoğlu İnşaat: 0530 515 18 55) | 350 | 1.700.000 | 4.857 | | |
| 12 | Soyak Yenişehir mevkiinde, Atay Caddesinde, 150m ² dükkan, 1.100.000TL bedelle satılıktır. (Gaye Gayrimenkul: 0532 051 46 20) | 150 | 1.100.000 | 7.333 | | |

✓ **Arsa Pazarı araştırması**

| NO | AÇIKLAMA | ALAN (m ²) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²) | İRTİBAT BİLGİSİ |
|----|---|------------------------|-------------------|---|------------------------------|
| 1 | Ümraniye Finans merkezi bölgesinde beyan edilen ticari imarlı, H: serbest, E:2,5 TAKS: 0,25-0,50 koşullarında 3000 m ² arsa, 13.950.00 USD bedelle satılıktır. | 3000 | 48.406.500 | 16.136 | Rehber Emlak 532 597 18 37 |
| 2 | Finans merkezinde beyan edilen, konut lejandında, 37 pafta sınırlarında, E:1,5 H: serbest koşullarında, 6500 m ² ARSA 26.543.000 USD bedelle satılıktır. | 6500 | 92.104.210 | 14.170 | Gülner Yapı 506 642 26 23 |
| 3 | O2 karayoluna cephe, 37 parsel dahilinde soyak Yenişehir yakınında, E:3 H:12,5 koşullarında, 603m ² müstakil parsel, 1.550.000 USD bedelle satılıktır. | 603 | 5.378.500 | 8.920 | Kw Çekmeköy 532 275 01 00 |
| 4 | Finans merkezi bitişiğinde beyan edilen, toplu konut lejandında, 300m ² hisseli arsa 2.250.000 TL bedelle ihtiyaçtan satılıktır. | 300 | 2.250.000 | 7.500 | Tuncay Gültekin |
| 5 | Konu taşınmazın yakın konumunda 3008 cadde üzerinde köşe konumunda 282 m ² , 1,85 emsal beyan edilerek 1.500.000 TL bedelle satılıktır. | 240 | 1.340.000 | 5.583 | Sahibinden (551) 603 17 64 |
| 6 | Taşınmazlarla aynı konumda, 574m ² bağ-bahçe imar durumu beyanıyla 900.000TL bedelle satılıktır. | 574 | 900.000 | 1.568 | Pamukoğlu G.M. 535 950 57 14 |

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

✓ Satılık Arsa Pazarı araştırması Sonuçları

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerinin belirlenmesinde Nakit Akımları Analizi ve Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile değer takdir edilmiş olup, kullanılan değerlendirme yöntemlerinde tüm veriler pazardan elde edilmiştir.

Konu parsel için yapılan arsa pazarı araştırmasında konu taşınmaza emsal olabilecek büyüklükte ve benzer yapılanma koşullarına sahip emsal arsalar araştırılmıştır. Bölgede Planlanan Finans Merkezi beklentiyi yükseltmiş ve Spekülasyon oluşturmuş olup, gerçekçi değerlere ulaşmak amacıyla daha önceki yıllarda pazarda olan emsal verileri ile görüşmeler yapılmış ve satışı gerçekleşmiş arsa verisine ulaşılamamıştır.

Pazar araştırmasında temin edilen emsal arsaların birim satış değerlerinin değerlendirme konusu taşınmaz ile uyumlaştırılması için emsal taşınmazların konum, büyüklük, imar durumu, iskonto, cephe sayısı gibi özellikleri dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmış olup, hesaplar Emsal Uyumlaştırma Tablosunda belirtilmiştir.

Tablo. 33 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu,

| NO | EMSAL | CEPHE SAYISI | ALAN (m ²) | BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²) | KONUM | EMSAL | CEPHE SAYISI | BÜYÜKLÜK | İSKONTO | DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²) |
|-------------------------------------|-------|--------------|------------------------|---|-------|-------|--------------|----------|---------|---|
| 1 | 2 | 2 | 3000 | 16.136 | 0% | -15% | -10% | -35% | -15% | 4.034 |
| 2 | 1,5 | 1 | 6500 | 14.170 | 0% | 0% | -20% | -20% | -15% | 6.376 |
| 3 | 3 | 2 | 603 | 8.920 | -5% | -15% | -10% | -35% | -10% | 3.122 |
| 4 | 1,5 | 2 | 300 | 7.500 | 0% | -5% | -10% | -35% | -10% | 3.000 |
| 5 | 1,85 | 2 | 240 | 5.583 | 10% | 10% | -10% | -35% | -15% | 2.233 |
| 6 | 0 | 1 | 574 | 1.568 | 0% | 35% | -20% | 35% | -10% | 2.195 |
| | | | | 6.874 | -5% | -10% | -15% | -20% | 0% | 4.124 |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL) | | | | | | | | | | 3.500 |

Yapılan hesaplamalar doğrultusunda değerlendirme konusu 2436 ada 5 parsel sayılı taşınmaz için birim arsa değeri **3.500 TL/m²** takdir edilmiştir.

Tablo. 34 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi İle Hesaplanan Arsa Değeri

| | |
|--|-------------------|
| Arsa Alanı, m ² | 20.587,13 |
| Arsa Birim Satış Değeri, TL/m ² | 3.500 |
| Toplam Arsa Değeri, TL | 72.054.955 |

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile taşınmazın toplam arsa değeri **72.054.955 TL** olarak takdir edilmiştir.

✓ Konut Pazarı Araştırması Sonuçları

Konu 2436 ada 5 parsel üzerinde inşa edilen Sinpaş Palas Projesinin Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile değer takdirinde kullanılmak üzere emsal projelerdeki birim satış fiyatları araştırılmıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda emsal projelerin konum, donanım, iskonto yönünden farklılıklarının düzeltilmesi ile elde edilen veriler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 35 Emsal Projeler Ortalama Satış Fiyatları Düzeltme Tablosu

| PROJE BİLGİLERİ | | DÜZELTME | | | |
|--------------------|--|----------|----------------|---------------|---|
| PROJE ADI | ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²) | KONUM | PROJE DONANIMI | PAZARLIK PAYI | DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²) |
| TERRA ATAŞEHİR | 5238 | 20% | 5% | -10% | 6.024 |
| KOZA PALACE | 4971 | 25% | 5% | -10% | 5.965 |
| NEW LOCA | 6319 | 25% | 5% | -10% | 7.583 |
| CUENTO İSTANBUL | 5670 | 20% | 5% | -10% | 6.521 |
| SELECTIVE PRESTIGE | 5084 | 20% | 5% | -10% | 5.847 |
| TEMA LIFE | 5201 | 5% | 5% | -10% | 5.201 |
| BRANDIUM | 7024 | 15% | -10% | -10% | 6.673 |
| ANDROMEDA | 8867 | -5% | -10% | -10% | 6.650 |
| VARYAP MERİDİAN | 8354 | -5% | -30% | -10% | 4.595 |
| METROPOL İSTANBUL | 9140 | -20% | -25% | -5% | 4.570 |
| SOYAK YENİŞEHİR | 6399 | 0% | 5% | -10% | 6.079 |
| ORTALAMA | | | | | 6.000 |

Tablo. 36 Yakın Projelerdeki Kiralık/Satılık Konut-Ofis Emsalleri Araştırması Sonuçları Ve Ro Hesabı,

| Nitelik | Bulunduğu Kat | Brüt Alan (m ²) | Satış Değeri (TL) | Pazarlıklı Satış Değeri (TL) | Pazarlıklı Birim Satış Değeri (TL) | Birim Satış Değeri (TL/m ²) | Kira Değeri (TL/Ay/m ²) | Kira Değeri (TL/Ay) | Ro |
|----------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|---|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| SOYAK YENİŞEHİR | GİRİŞ | 65 | 400.000 | 340.000 | 5.231 | 6.154 | 19 | 1.250 | 0,044 |
| | 6 | 76 | 495.000 | 420.750 | 5.536 | 6.513 | 21 | 1.600 | 0,046 |
| | 9 | 108 | 675.000 | 573.750 | 5.313 | 6.250 | 20 | 2.200 | 0,046 |
| | 15 | 110 | 680.000 | 578.000 | 5.255 | 6.182 | 19 | 2.100 | 0,044 |
| | 13 | 176 | 1.250.000 | 900.000 | 5.114 | 7.102 | 18 | 3.200 | 0,043 |
| KOZA | 12 | 105 | 510.000 | 433.500 | 4.129 | 4.857 | 17 | 1.800 | 0,050 |
| KOZA | 6 | 72 | 350.000 | 297.500 | 4.132 | 4.861 | 18 | 1.300 | 0,052 |
| KOZA | 12 | 137 | 675.000 | 573.750 | 4.188 | 4.927 | 17 | 2.300 | 0,048 |
| NEW LOCA | ARA KAT | 52 | 337.000 | 286.450 | 5.509 | 6.481 | 25 | 1.300 | 0,054 |
| BRANDIUM | 3 | 77 | 539.000 | 458.150 | 5.950 | 7.000 | 24 | 1.850 | 0,048 |
| BRANDIUM | 10 | 92 | 600.000 | 510.000 | 5.543 | 6.522 | 25 | 2.300 | 0,054 |
| ANDROMEDA | 34 | 165 | 1.575.000 | 1.338.750 | 8.114 | 9.545 | 42 | 7.000 | 0,063 |
| ORTALAMA | | | | | 5.334 | 6.366 | 22 | | 0,050 |
| TAKDİR EDİLEN | | | | | 6.000 | 6.366 | 20 | | 0,050 |

Tablo. 37 Kiralık ve Satılık Ticari Taşınmaz Emsaller Analizi, Ro Tespiti

| NO | Brüt Alan (m ²) | Satış Değeri (TL) | Birim Satış Değeri (TL/m ²) | Birim Kira Değeri (TL/Ay) | Kira Değeri (TL/Ay) | Ro |
|----------------------|-----------------------------|-------------------|---|---------------------------|---------------------|--------------|
| 1 | 110 | 520.000 | 4.727 | 23 | 2.500 | 0,058 |
| 2 | 110 | 520.000 | 4.727 | 23 | 2.500 | 0,058 |
| 3 | 120 | 390.000 | 3.250 | 21 | 2.500 | 0,077 |
| 4 | 90 | 500.000 | 5.556 | 22 | 2.000 | 0,048 |
| 5 | 30 | 250.000 | 8.333 | 33 | 1.000 | 0,048 |
| 6 | 260 | 1.750.000 | 6.731 | 31 | 8.000 | 0,055 |
| 7 | 65 | 750.000 | 11.538 | 38 | 2.500 | 0,040 |
| ORTALAMA | | | 7.079 | 27 | 3.000 | 0,055 |
| TAKDİR EDİLEN | | | 7.000 | 25 | 3.000 | 0,055 |

Konut nitelikli ünitelerin birim satış değeri ortalama yaklaşık 6.000TL/m² takdir edilmiştir. Ofis nitelikli 4 adet bağımsız bölümün, konum ve donanım açısından farklılık arz etmediği ancak tapudaki niteliğinin çift kullanım olanağı yaratacağı düşünülerek, olumlu unsur olarak görülmüş olup, birim satış değeri 6.500 TL/m² takdir edilmiştir.

Ticari ünitelerin site dahilinde konutların giriş katında yer almaları ve site içinde kısıtlı kullanıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmüş ancak master plan incelendiğinde mahalle konseptinin olumlu etkisinin olacağı düşünülerek Pazar araştırmaları sonucu ulaşılan 7.000 TL/m² ortalama birim değer takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 2436 ada 5 parsel sayılı taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile inşaat seviyeli Sinpaş Palas projesi yer almakta olup, taşınmazlara Maliyet Oluşumları Analizi ile değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan ve onaylı projesine göre toplam 73.089,96 m² inşaat alanına sahip Sinpaş Palas Projesi kapsamında 6 adet blokta toplam 418 adet bağımsız bölüm kat irtifakı kurularak satışa sunulmuştur.

2436 ada 5 parselde projelendirilen ve uygulamasına başlanan inşaatın rapor tarihinde mahallinde yapılan incelemede 1, 2, 5, 6 Blokların henüz hafriyatlarının yapılmakta olduğu, 3 ve 4 Blokların ise kaba inşaatlarının tamamlanmış ince inşaat seviyesinde oldukları görülmüştür.

Tablo. 38 Maliyet Oluşumları Tablosu (Toplam Proje Maliyeti)

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|--------------------|----------------|
| Arsa Alanı | | | 20.587,13 | m ² |
| Ortak Alanlar | | | 31.837,20 | m ² |
| Blokların Toplam Taban Alanı | | | 5.057,47 | m ² |
| Toplam Konut Alanı | | | 38.298,83 | m ² |
| Toplam Ticaret Alanı | | | 2.953,93 | m ² |
| Toplam Satılabilir/Kiralabilir Alan | | | 41.252,76 | m ² |
| Toplam İnşaat Alanı | | | 73.089,96 | m ² |
| Toplam Bina Taban Alanı | | | 5.057,47 | m ² |
| Peyzaj Alanı | | | 15.529,66 | m ² |
| BİNA MALİYETİ | | | | |
| | | Birim Maliyet | | |
| Ortak Alanlar | | (USD/m²) | Maliyet | |
| Kaba İnşaat | 31.837,20 | 200 | 6.367.440 | USD |
| İnce Yapı | 31.837,20 | 100 | 3.183.720 | USD |
| Elektro-Mekanik | 31.837,20 | 70 | 2.228.604 | USD |
| Yapı Alanları | | | | |
| Kaba İnşaat | 41.252,76 | 150 | 6.187.914 | USD |
| İnce Yapı | 41.252,76 | 200 | 8.250.552 | USD |
| Elektro-Mekanik | 41.252,76 | 80 | 3.300.221 | USD |
| TOPLAM BİNA MALİYETİ | | | 29.518.451 | USD |
| | | Birim Maliyet | | |
| BİNA DIŞI MALİYETLER | | (USD/m²) | Maliyet | |
| Peyzaj Maliyeti | 15.529,66 | 50 | 776.483 | USD |
| Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler | | | 30.294.934 | USD |
| DİĞER MALİYETLER | | | | |
| Proje ve Danışmanlık Maliyetleri | | 4,00% | 1.180.738 | USD |
| Yasal İzinler ve Harçlar | | 6,00% | 1.771.107 | USD |
| Satış-Pazarlama Maliyetleri | | 3,50% | 1.033.146 | USD |
| Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler | | 7,00% | 2.120.645 | USD |
| TOPLAM DİĞER MALİYETLER | | | 6.105.636 | USD |
| TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ | | | 36.400.570 | USD |
| TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ | | | 128.100.886 | TL |

Maliyet yöntemi ile değerlendirme konusu 2436 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen projenin toplam geliştirme maliyeti **36.400.570.-USD (128.100.886.-TL)** hesaplanmıştır.

TABLO. 39 Değerleme Tarihi İtibari ile Mevcut İnşaat Seviyesi

| KONUT DURUM TABLOSU (KALORİFERLİ - ASANSÖRLÜ KONUTLAR İÇİN) (BU TABLONUN PAYLANDIRILMASI GARANTİ MORTGAGE TARAFINDAN YAPILARAK PROJE KAPSAMINDA KULLANILMASI İSTENİŞTİR.) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|-------|--------|------|------|------|
| PROJE ADI | | : SİNPAŞ PALAS | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOPLAM KONUT+DÜKKAN | | : 420 ADET | | | | | | | | | | | | | | | |
| PROJE ADRESİ | | : ÇAKMAK-UMRANIYE / İSTANBUL | | | | | | | | | | | | | | | |
| KISIM NO | YAPILAN İMALAT | % | YENİ | 1 BLOK | | 2 BLOK | | 3 BLOK | | 4 BLOK | | 5 BLOK | | 6 BLOK | | | |
| | | | | TÜM B.B | TÜM B.B | TÜM B.B | TÜM B.B | TÜM B.B | TÜM B.B | TÜM B.B | TÜM B.B | | | | | | |
| 1 | KABA İNŞAAT | Kalip | 25 | 10,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| | | Demir | 25 | 10,00 | 0,00 | 0,00 | 40,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | |
| | | Beton | 25 | 10,00 | 0,00 | 0,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | |
| | | Tuğla | 25 | 10,00 | 0,00 | 0,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | |
| 2 | ÇATI | Çatı Konstrüksiyonu | 70 | 2,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,10 | 2,50 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | |
| | | Çatı Kaplaması | 30 | 0,90 | 0,00 | 0,00 | 3,00 | 0,90 | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 3 | KASALAR | Pencere Kasaları | 25 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | |
| | | Kapı Kasaları | 25 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | İÇ SIVA | İç Siva (Kaba) | 20 | 1,60 | 0,00 | 0,00 | 1,50 | 1,00 | 0,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | İç Siva (İnce) | 30 | 1,40 | 0,00 | 0,00 | 0,50 | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 4 | TESİSAT | Temiz Su (Borular) | 35 | 1,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,80 | 0,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | (Armatürler) | 20 | 1,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Pis Su | 10 | 0,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,80 | 0,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Elektrik (Boru Ferşi) | 15 | 1,20 | 0,00 | 0,00 | 3,50 | 1,20 | 1,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | (Kablo) | 10 | 0,80 | 0,00 | 0,00 | 0,70 | 0,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | (Aksesuar) | 10 | 0,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 5 | YER DÖŞEMESİ | Seramik | 35 | 1,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Şap | 40 | 1,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Döşeme | 25 | 0,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 6 | ISLAK HACİM KAPLAMASI | Düvar Kapl. (Fayans) | 80 | 2,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Yer Kaplaması (Seramik) | 20 | 0,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 7 | DIŞ SIVA VE KAPLAMASI | Diş Siva (Kaba) | 20 | 1,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | (İnce) | 20 | 1,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | Diş Boya | 10 | 0,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | |
| | DEMİR İŞLERİ | Demir İmalatı (Balkon Kork.) | 15 | 0,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | (Merd. Kork.) | 15 | 0,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| DENİZLİKLER | Denizlikler | 20 | 0,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | |
| 8 | DOĞRAMA | Kapı Kanatları | 60 | 1,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Pencere Kanatları | 30 | 1,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Madeni Aksam | 10 | 0,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 9 | CAM, KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ | Camlar | 50 | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Kapı Boya | 25 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | Pencere Boya | 25 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | |
| 10 | KALORİFER İŞLERİ | Kazan (Kombi) | 30 | 1,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Boru | 30 | 1,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Radyatör | 40 | 1,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 11 | ASANSÖR İŞLERİ | Ray | 30 | 1,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Makine Dairesi | 40 | 1,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Kabin | 30 | 1,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 12 | MUTFAK DOLAPLARI VİTRİFİYE | İç Boya | 17 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Mutfak Dolapları ve Tezgahı | 66 | 3,00 | 5,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | Vitrifiye | 17 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| YAPILAN İMALAT TOPLAM | | | | 90,00 | 90,00 | 5,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 48,00 | 48,00 | 46,05 | 46,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| YENİ | YER ÜSTÜ ORTAK ALANLAR, PEYZAJ VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ | 10 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 0,00 | 10,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| GENEL TOPLAM | | | | 100 | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 10,00 | 0,00 | 49,00 | 49,00 | 47,05 | 47,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 1 BLOK | | 2 BLOK | | 3 BLOK | | 4 BLOK | | 5 BLOK | | 6 BLOK | | | |

Konu parsel üzerinde yer alan projenin bloklar arasında inşa seviye uyumlu olmadığından, Blok bazında porsantaj hesabı yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla yapılan porsantaj hesabına göre 3.Blok inşaat seviyesi yaklaşık olarak %49, 4.Blok inşaat seviyesi yaklaşık olarak %47 olarak hesaplanmıştır. 3. ve 4.bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin mevcut değeri arsa payı değeri+mevcut maliyet şeklinde hesaplanmıştır. Halihazırda henüz hafriyat aşamasında olan 1, 2, 5, 6 Bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin mevcut değeri, arsa payı değeri olacak şekilde takdir edilmiştir.

Konu parsel üzerinde yer alan projenin bloklar bazında detaylı porsantaj tablosu aşağıda belirtildiği gibidir.

| | 1 BLOK | 2 BLOK | 3 BLOK | 4 BLOK | 5 BLOK | 6 BLOK | TOPLAM |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| TOPLAM BRÜT ALAN, m ² | 9.423,62 | 9.674,11 | 16.820,00 | 10.722,00 | 15.791,48 | 10.658,75 | 73.089,96 |
| TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI, m ² | 3.247,50 | 7.584,12 | 7.282,16 | 7.896,27 | 6.904,41 | 8.330,53 | 41.244,99 |
| TOPLAM MALİYET, TL | 16.516.278 | 16.955.298 | 29.479.520 | 18.791.879 | 27.676.887 | 18.681.024 | 128.100.886 |
| MEVCUT TAMAMLANMA ORANI | - | - | %49 | %47 | - | - | %18 |
| MEVCUT MALİYET, TL | - | - | 14.358.296 | 8.860.974 | - | - | 23.219.270 |

Değerleme tarihine kadar yapılan toplam harcamalar **23.219.270.-TL** olarak hesaplanmış, proje ortalama tamamlanma seviyesi %18 olarak hesaplanmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda değerlendirme tarihi itibari ile projenin toplam geliştirme maliyeti **128.100.886.-TL** olarak, halihazırdaki **%18 inşaat seviyesi** için harcanan mevcut maliyeti **23.219.270.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerlemeye konu 2436 ada 5 parsel sayılı taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile yaklaşık ortalama %18 inşaat seviyeli 6 bloktan oluşan Sinpaş Palas projesi yer almakta olup konu taşınmazın geliştirilmiş arsa değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanmıştır. Yapılan hesaplarda esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.

Varsayım ve Kabuller:

- Değerleme tarihi itibari ile konu parselde kat irifakı kurulmuş olup, satılabilir/kiralabilir alanların hesaplanmasında mevcut piyasa koşullarında bağımsız bölüm kullanım alanı haricinde bina ortak alanlarından gelen paylar da esas alındığından toplam kat alanları esaslı hesaplanmıştır.
- Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan projede eğimli arazi yapısı dolayısı ile açığa çıkan cephelerde yer alan bağımsız bölüm alanları projesinde ayıklanabildiği için satılabilir/kiralabilir alanlar projesi üzerindeki alan hesapları dikkate alınarak hesaplanmıştır. Otopark katları ortak alan olarak alınmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile elde edilen veriler doğrultusunda konu projede yer alan satılabilir/kiralabilir alanların birim satış değeri 2017 yılı için **1.850 USD/m²** olarak öngörülmüştür. (Ticaret ve konut alanlarının birim satış değerlerinin yaklaşık olacağı düşünülerek ortalama değer takdir edilmiştir.)
- Birim satış fiyatı ve maliyet artış oranının USD bazında enflasyon oranı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Konu projede yer alan satılabilir/kiralabilir alanların satışının 3 yıllık süreç içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Satışların %70'inin 2017 yılı içerisinde, %25'inin 2018 yılı içerisinde kalan %5'inin ise 2019 yılı içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Değerleme tarihi itibari ile %18 inşaat seviyesinde olan projenin toplam inşaat maliyetinin %50 oranındaki kısmına 2017 yılı içerisinde katlanılacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat maliyetinin %50'sinin 2017 yılı içerisinde, %45'inin 2018 yılı içerisinde, kalan %5'inin ise 2019 yılı içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Bölge araştırması sonucunda piyasada gerçekleşen yüklenici kar oranı %20 olarak öngörülmüştür.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı %3 (USD bazında) olarak alınmıştır.
- Net bugünkü değer hesabında iyimser yada kötümser senaryolar üretilmiş, olup iskonto oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda yıllık ortalama %13 olarak tahmin edilmiştir.

- *Risksiz getiri oranı son projeksiyon yılı olan 2018 yılı vadeli USD Bondlarda ortalama 3,86 kupon faiz oranı belirtilmiş olup, risksiz faiz oranı 3,86 olarak kullanılmıştır.*
- *Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı %5,28 olarak öngörülmüştür.*

Tablo. 40 Nakit Akımları Analizi ile Hesaplanan Geliştirilmiş Arsa Değeri

| | |
|---|------------------|
| 2436 ADA 5 PARSEL ARSA ALANI, m² | 20.587,13 |
| Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m ² | 41.244,99 |
| Ortak Alanlar ve Teknik Alanlar, m ² | 31.844,97 |
| Toplam İnşaat Alanı, m ² | 73.089,96 |
| Enflasyon Oranı, USD | 3,0% |

| SATIŞ GELİRLERİ, USD | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Birim Satış Değeri, USD | 1.850 | 1.906 | 2.001 |
| Satış Fiyatı Artış Oranı | 0,0% | 3,0% | 5,0% |
| Satış Hızı | %70,0 | %25,0 | %5,0 |
| Satılabilir/Kiralanabilir İnşaat Alanı, m ² | 28.871,49 | 10.311,25 | 2.062,25 |
| TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD | 53.412.262 | 19.648.082 | 4.126.097 |

| GİDERLER | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Toplam İnşaat Maliyeti | 36.400.570 | | |
| Gerçekleşen Maliyet Oranı | 50% | 45% | %5,0 |
| TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, USD | 18.200.285 | 16.871.664 | 1.930.868 |
| YÜKLENİCİ KARI | 20,0% | 10.682.452 | 3.929.616 |
| NET GELİR, USD | 24.529.525 | -1.153.199 | 1.370.010 |
| Net Bugünkü Değer, USD | %13,0 | 21.753.906 | |
| Net Bugünkü Değer, TL | | 76.556.345 | |

Değerleme konusu taşınmazın Arsa Değeri'nin takdirinde ikinci yöntem olarak Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmış olup yapılan hesaplar sonucunda konu parsel için toplam **21.753.906.-USD (76.556.345.-TL)** geliştirilmiş arsa değeri takdir edilmiştir.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar 2436 ada 5 parsel sayılı taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup, projenin tamamlanması durumunda bağımsız bölümlerin bilgi amaçlı değerleri Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılarak takdir edilmiştir.

Bahsi geçen parsel için mevcut durum değerlerinin takdirinde Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümler tapuda tescil edilen kat irtifakına göre; Sinpaş GYO A.Ş. ve Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. hisseli mülkiyetindedir.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.01.2016 tarihli Kat Karşılıklı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşmede arsa sahibi; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yüklenici Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. olarak belirlenmiştir. Sözleşme ile konu projede arsa payı (%41) ve yüklenici payı (%59) değerleri belirlenmiştir. Değerleme raporunda nihai değer takdiri; Sinpaş GYO A.Ş. sözleşme payı değeri olarak verilmiştir.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlardan 2436 ada 5 parsel sayılı taşınmazın arsa değerinin takdirinde Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmış olup, hesaplanan değerler Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile hesaplanan arsa değeri lehine uyumlaştırılmıştır.

Tablo. 41 Arsa Değerlerinin Uyumlaştırma Tablosu

| 2436 ADA 5 PARSEL | ARSA DEĞERİ, TL |
|--|-------------------|
| ARSA DEĞERİ- EMSAL KARŞILAŞTIRMA | 72.054.955 |
| ARSA DEĞERİ- NAKİT AKIMLARI ANALİZİ | 76.556.345 |
| UYUMLAŞTIRILMIŞ ARSA DEĞERİ, TL | 72.054.955 |

Yapılan hesaplar sonucunda konu parselin toplam arsa değeri **72.054.955.-TL**, sinpaş GYO A.Ş. hisse sahibi olduğu bağımsız bölümlerin Toplam Arsa Payı Değeri ise **59.042.754.-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemeye konu 2436 ada 5 parsel sayılı taşınmaz üzerinde inşaa halindeki Sinpaş Palas projesi yer almaktadır. Konu taşınmaza farklı yöntemler kullanılarak hesaplanan Arsa Değeri emsal karşılaştırma analizi lehinde uyumlaştırılarak **toplam 72.054.955.-TL Arsa değeri** takdir edilmiştir.

Tablo. 42 Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Toplam Net Bugünkü Değeri

| | |
|---|------------------|
| 2436 ADA 5 PARSEL ARSA ALANI, m² | 20.587,13 |
| Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m ² | 41.244,99 |
| Ortak Alanlar ve Teknik Alanlar, m ² | 31.844,97 |
| Toplam İnşaat Alanı, m ² | 73.089,96 |
| Enflasyon Oranı, USD | 3,0% |

| SATIŞ GELİRLERİ, USD | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------------------|--------------------|------------------|
| Birim Satış Değeri, USD | 1.850 | 1.906 | 2.001 |
| Satış Fiyatı Artış Oranı | 0,0% | 3,0% | 5,0% |
| Satış Hızı | %70,0 | %25,0 | %5,0 |
| Satılabilir/Kiralanabilir İnşaat Alanı, m ² | 28.871,49 | 10.311,25 | 2.062,25 |
| TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD | 53.412.262 | 19.648.082 | 4.126.097 |
| Proje Hasılatı Net Bugünkü Değer, USD | %13,0 | 65.514.411 | |
| Proje Hasılatı Net Bugünkü Değer, TL | | 230.558.316 | |

Değerleme tarihi itibari ile %18 inşaat seviyeli olan projenin tamamlanması durumundaki değerinin hesaplanmasında ikinci yöntem olarak Nakit Akımları Analizi yöntemi kullanılmış olup toplam proje değeri **65.514.411.-USD (230.558.316.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde inşaatı devam eden projede kat irtifakı kurulmuş olup projenin tamamlanmış olması durumundaki değerleri Nakit Akımları Analizi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanmıştır. Bağımsız bölümler için projenin bugün tamamlanmış olması durumundaki toplam değer proje değerini ifade etmekte olup toplam proje değeri Emsal Karşılaştırma Analizi ile hesaplanan değer lehinde **249.660.958.-TL** olarak takdir edilmiştir. Projenin inşaat seviyesi kaba inşaat düzeyinde olduğundan bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesi ile değeri arsa payı değeri+bağımsız bölüm başına düşen mevcut maliyet şeklinde hesaplanmıştır. Bağımsız bölüm bazında hesaplanan değerler rapor eklerinde sunulmuştur.

Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümler tapuda tescil edilen kat irtifakına göre; Sinpaş GYO A.Ş. ve Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. hisseli mülkiyetindedir.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.01.2016 tarihli Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşmede arsa sahibi; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yüklenici Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. olarak belirlenmiştir. Sözleşme ile konu projede arsa payı (%41) ve yüklenici payı (%59) değerleri belirlenmiştir.

Aşağıdaki tabloda; projenin toplam arsa, maliyet ve tamamlanması durumundaki değerleri takdir edilmiş olup Sinpaş GYO A.Ş. sözleşme payı olan %41 oranı esas alınarak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. değerleri hesaplanmıştır.

Tablo. 43 Arsa Değeri, Mevcut Durum Değeri, Projenin Toplam Değeri

| 2436 ADA 5 PARSEL SİNPAŞ PALAS PROJESİ | |
|--|-------------|
| TOPLAM PARSEL ALANI, m ² | 20.587,13 |
| TOPLAM ARSA DEĞERİ, TL | 72.054.955 |
| PROJE TOPLAM MALİYET DEĞERİ, TL | 128.100.886 |
| PROJE TOPLAM MEVCUT MALİYET DEĞERİ, TL | 23.219.270 |
| PROJENİN BUGÜNKÜ (ARSA+ MEVCUT MALİYET) DEĞERİ, TL | 95.274.225 |
| SİNPAŞ GYO A.Ş. 21.01.2016 TARİHLİ SÖZLEŞME PAYI | 0,41 |
| SİNPAŞ GYO A.Ş. 21.01.2016 TARİHLİ SÖZLEŞME PAYI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL | 39.062.432 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL | 249.660.958 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ SİNPAŞ GYO A.Ş. 21.01.2016 TARİHLİ SÖZLEŞME PAYININ BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL | 102.360.993 |

Değerleme konusu Sinpaş Palas Projesinin Sinpaş GYO A.Ş. sözleşme payı (%41) değeri Arsa+Mevcut Maliyet Değeri toplam 39.062.432.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin tamamlanmış olması durumunda Sinpaş GYO A.Ş. sözleşme payı (%41) değeri 102.360.993.-TL olarak takdir edilmiştir.

8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu taşınmaz için ilgili resmi kurumlarda yapılan incelemede taşınmazın mevzuat gereğince alınması gereken izin ve belgeleri tamamladığı görülmüştür.

8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer alan 2436 ada 5 numaralı parsel numaralı taşınmaza ilişkin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 21.01.2016 tarihli Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi esas alınarak değer takdiri yapılmış olup projenin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydalar" başlığı altında bulunması gerektiği kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, 2436 ada, 5 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan inşa halindeki Sinpaş Palas projesinde Sinpaş GYO A.Ş.'nin hisse sahibi olduğu toplam 418 adet bağımsız bölümün 21.01.2016 tarihli sözleşme payı değerinin takdiri amacıyla düzenlenmiştir. Gayrimenkullerin kullanım fonksiyonu, proje konsepti, altyapı ve ulaşım ilişkileri, bulunduğu bölge, bölgenin gelişim eğilimi, çevre yapılanmaları gibi faktörler ışığında değer takdir edilmiştir. Projenin mevcut inşaat seviyesi ile bugünkü değerinin hesabında ise Maliyet Yöntemi kullanılarak nihai değere ulaşılmıştır. Bağımsız bölümlerin projenin tamamlanmış olması durumundaki değerleri bilgi amaçlı olarak rapor eklerinde sunulmuştur.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporu; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissedar olduğu İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, 2436 ada, 5 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan inşa halindeki Sinpaş Palas projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, konu proje değerlendirme tarihi itibari ile yaklaşık %18 inşaat seviyesinde görülmüştür. Konu taşınmaza Mevcut durum değeri ve Projenin tamamlanması durumundaki değeri takdir edilmiş olup nihai değer takdirinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. Sözleşme payı (%41) değeri hesaplanmıştır.

Tablo. 44 Nihai Değer Tablosu

| | |
|--|-------------|
| TOPLAM PARSEL ALANI, m ² | 20.587,13 |
| TOPLAM ARSA DEĞERİ, TL | 72.054.955 |
| PROJE TOPLAM MALİYET DEĞERİ, TL | 128.100.886 |
| PROJE TOPLAM MEVCUT MALİYET DEĞERİ, TL | 23.219.270 |
| PROJENİN BUGÜNKÜ (ARSA+ MEVCUT MALİYET) DEĞERİ, TL | 95.274.225 |
| SİNPAŞ GYO A.Ş. 21.01.2016 TARİHLİ SÖZLEŞME PAYI | 0,41 |
| *SİNPAŞ GYO A.Ş. 21.01.2016 TARİHLİ SÖZLEŞME PAYI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL | 39.062.432 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL | 249.660.958 |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ SİNPAŞ GYO A.Ş. 21.01.2016 TARİHLİ SÖZLEŞME PAYININ BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL | 102.360.993 |

*Proje inşaat seviyeli olup arsa+mevcut maliyet değerinin Sinpaş GYO A.Ş. Sözleşme Payına Düşen Değerdir.

- 1 USD = 3,5192.-TL olarak alınmıştır. (30.12.2016 tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kuru)
- Raporla belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Sonuç olarak; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, 2436 ada, 5 parseldeki Sinpaş Palas Projesinde yer alan 418 adet bağımsız bölümün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi sözleşme payı toplam değeri mevcut inşaat seviyesi ile K.D.V. hariç toplam **39.062.432.-TL (Otuzdokuzmilyonaltmışikibindörtüyüzotuziki TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

*Sevgi TUNA
Mimar



Didem 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.