

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATA KENT
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 3 ADET ARSANIN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE
AİT HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2021
RAPOR TARİHİ	07.01.2022
RAPOR NO	SNP-2110023
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI BÖLGESİNDE YER ALAN 3 ADET ARSANIN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ATAKENT MAHALLESİ 800 ADA 5 PARSEL, 800 ADA 13 PARSEL, 801 ADA 29 PARSEL K.ÇEKMECE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek -1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar- Resmi Belgeler
- Ek -2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek -3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek -4** - Tapu Sureti
- Ek -5** - Arsalara İlişkin Beyan
- Ek -6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş/İST.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2110023 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan rapor bilgileri aşağıdadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1410005	SNP-1707002-REV.	SNP-2010065
Rapor Tarihi	26.12.2014	10.11.2017	31.12.2020
Rapor Konusu	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI BÖLGESİNDE YER ALAN 4 ADET ARSANIN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI BÖLGESİNDE YER ALAN 4 ADET ARSANIN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI BÖLGESİNDE YER ALAN 5 ADET ARSANIN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR - Eren KURT	Onur ÖZGÜR - Eren KURT	Onur ÖZGÜR - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	49.518.000	55.215.000	143.098.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi : HALKALI
Ada No : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Parsel No : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Alanı (m²) : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (HİSSELİ)
ETKİN SÜREKLİ İHRACAT LOJİSTİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HİSSELİ)
Yevmiye No : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Cilt No : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

Taşınmazların diğer maliklerine ait mülkiyet ve takyidat bilgileri takbis belgesi olarak ekte sunulmuştur.

ADA	PARSEL	MALİKİ	NİTELİĞİ	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	HİSSE PAYI		HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (M ²)	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE	CİLT	SAYFA
800	5	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	1.000,00	156132	/ 240000	650,55	26.09.2007	18103	127	12416
800	13	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	1.962,93	155463	/ 240000	1.271,51	18.12.2009	22984	135	13203
801	29	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ARSA	2.062,89	11806	/ 68763	354,18	06.12.2019	45675	160	15907
TOPLAM				5.025,82			2.276,24				

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 10.11.2021 tarihinde Web Tapu Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

800 Ada 5 Parsel

* Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/106 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K."nun 28. Mad. Şerhi. (15.05.2003 tarih/4406 yev.)

(Bu beyan taşınmazın hisseli mülkiyetli olması nedeni ile hisedarlar arasında ortaklığın giderilmesi adına açılan dava ile ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/397 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: İSTANBUL 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/398 Esas sayılı yazısı ile NURETTİN VLOR a intikal işlemi için) (12.12.2016-43847)

* Diğer (Konusu: TKIIBM Tapu Şube Müdürlüğü'nün 02/02/2017 tar.ve E.259931 sy yz ve 01/02/2017 tr.e.254491 say yazısına istinaden hisse toplamları 1/1 i tutmamaktadır. Gerekli düzeltme yapılacaktır.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -

800 Ada 13 Parsel

* Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/106 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K."nun 28. Mad. Şerhi. (15.05.2003 tarih/4406 yev.)

(Bu beyan taşınmazın hisseli mülkiyetli olması nedeni ile hisedarlar arasında ortaklığın giderilmesi adına açılan dava ile ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* Sağlık Tesis Alanı 19.02.2007 tarih 2691 yevmiye

* İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/397 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: İSTANBUL 8.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2016 tarih 2016/398 Esas sayılı yazısı ile NURETTİN VLOR a intikal işlemi için) (12/12/2016-43847)

801 Ada 29 Parsel

* Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine, 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. Maddesi ve Yönetmeliğin 58. Maddesi uyarınca Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün sattığı arsaları alanlar, en geç 2 yıl içinde tasdikli imar planları uyarınca inşaat yapmak zorundadırlar. 2 yıl içinde tasdikli imar planlarına uygun inşaat yapılmadıkça satılamaz, devredilemez veya haczedilemez.(Bu beyan ana gayrimenkul üzerinden,parsellerin uygulama görmedikleri ham hallerindeki tapu bilgilerinden, gelmekte olup mevcut durumda geçerliliği kalmamış durumdadır. Hükümsüz durumda olan beyanın resen kaldırılması gerekli olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/120 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K."nun 28. Mad. şerhi. 15.05.2003/4405 yev. (Bu beyan taşınmazın hisseli mülkiyetli olması nedeni ile hisedarlar arasında ortaklığın giderilmesi adına açılan dava ile ilgili olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* T.C. Başbakanlık TOKİ lehine, 4650 sayılı kanunla Değişik 2942 sayılı kanun hükümlerine göre kamulaştırma şerhi. (13.04.2007 tarih/6539 yev.) (Bu beyan ilgili kamulaştırma işleminin süresi içinde yapılmamış olması nedeni ile hükümsüz durumda olup resen kaldırılması gerekli olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.maddesine göre belirtme. (14.04.2008 tarih/7223 yev.) (Bu beyan ilgili kamulaştırma işleminin süresi içinde yapılmamış olması nedeni ile hükümsüz durumda olup resen kaldırılması gerekli olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* İSTANBUL 4.İDARE MAHKEMESİ nin 23/02/2021 tarih 2020/974 ESAS 2021/190 KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (08.06.2021 tarih/25509 yev.) (Bu beyan devam eden davalara ilişkin olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

*Mehmet Altun,Halit Sercan,Aynur Saitoğlu,Yıldız Holding A.Ş.,S.S.Özgüven Konut Yapı Koop,Nurettin Vlor,Mübarek Vlor,Celalettin Vlor,Fevziye Amidemiri,Selim Pendül Hüseyin Nakip Turhan,İbrahim Taşkın,Mehmet Abbas Ve Müştereklerinin İfraz Borcundan Dolayı K.Çekmece Belediyesinin 21/03/2007 Gün Ve 2968 Sayılı Yazıları(Kısıtlı Malik: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu arsa nitelikli taşınmazlardan 801 ada 29 no'lu parselin 11806/68763 hissesi (354,18 m²) 06.12.2019 tarih ve 45675 yevmiye ile "Arı Finansal Kiralama A.Ş." adına kayıtlıyken "Sinpaş G.Y.O. A.Ş." adına tescil edildiği görülmüştür. 801 ada 29 parsel son 3 yıl içerisinde kadastro işlemi sonrasında 801 ada 19 parselden oluşmuştur.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan belgeye göre taşınmazlar 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

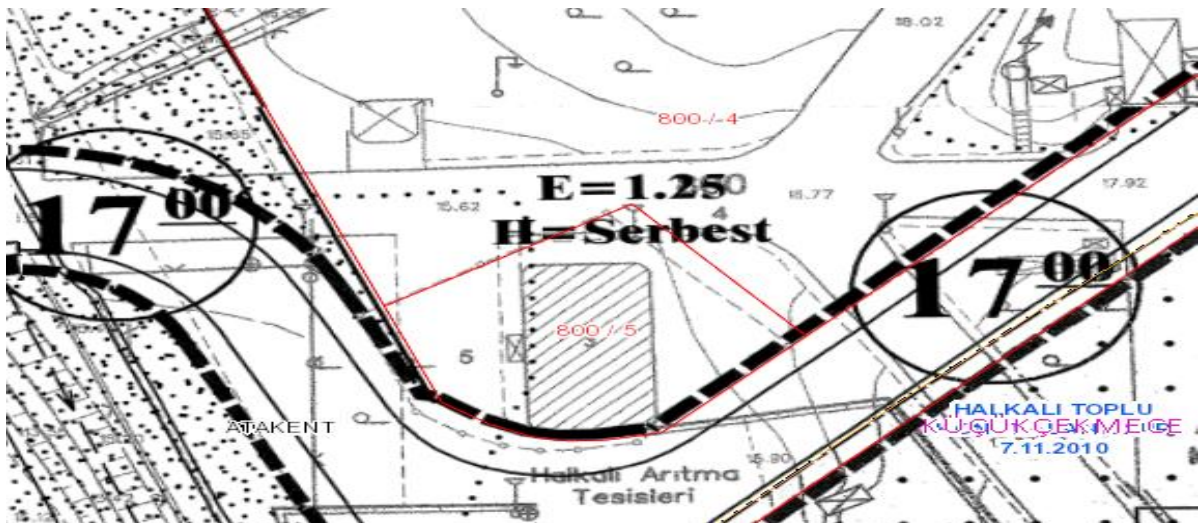
Alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar;

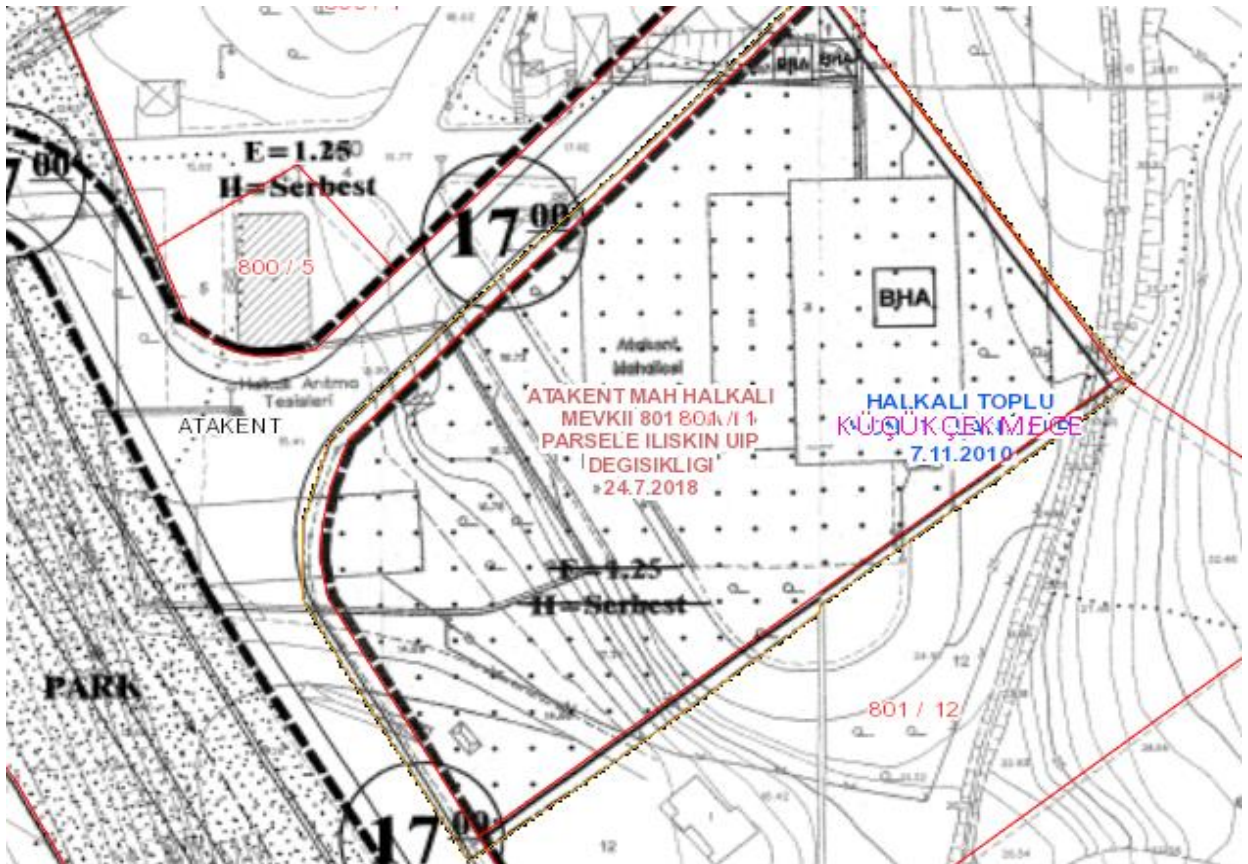
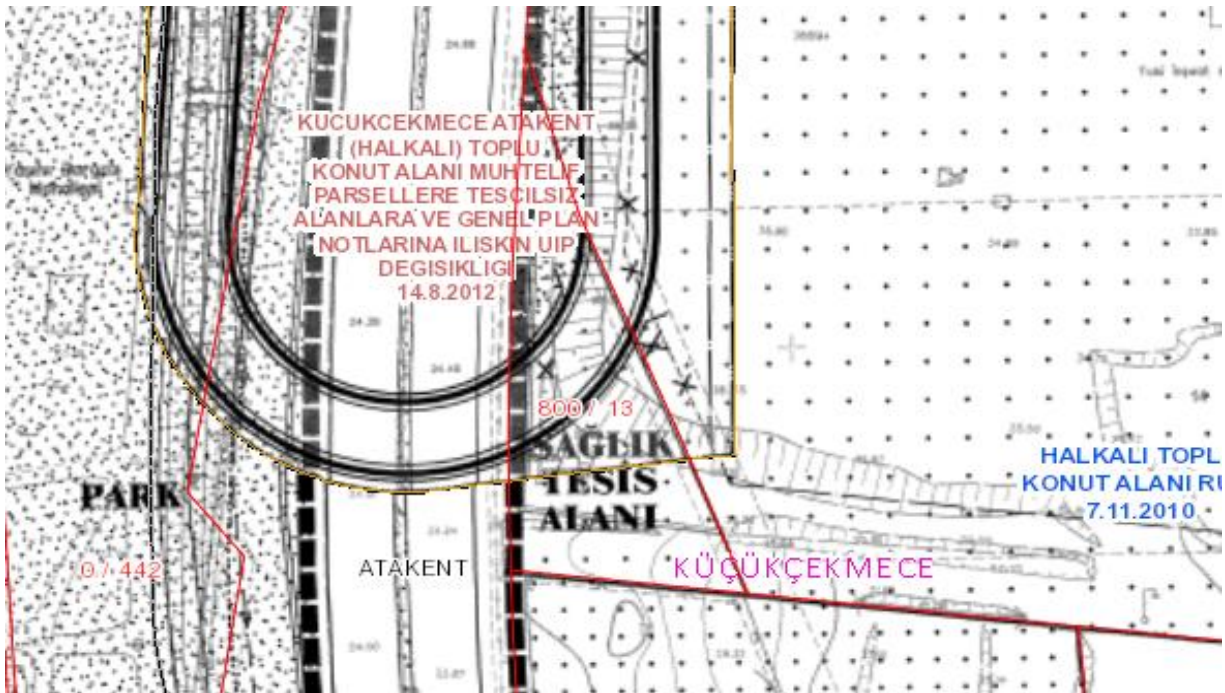
800 Ada 5 Parsel; Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda (Dere güzergahında yer almakta olup İSKİ görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. İmar Kanunu'nun 8. maddesinde değişiklik yapılmış olup söz konusu maddenin (b) bendinde "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok:Serbest olarak belirlenemez " denilmektedir. Söz konusu maddenin gereğinin yapılması hususu Toplu Konut İdare Başkanlığı'na 85905 ve 10055 sayılı yazılarla bildirilmiştir." denmektedir.

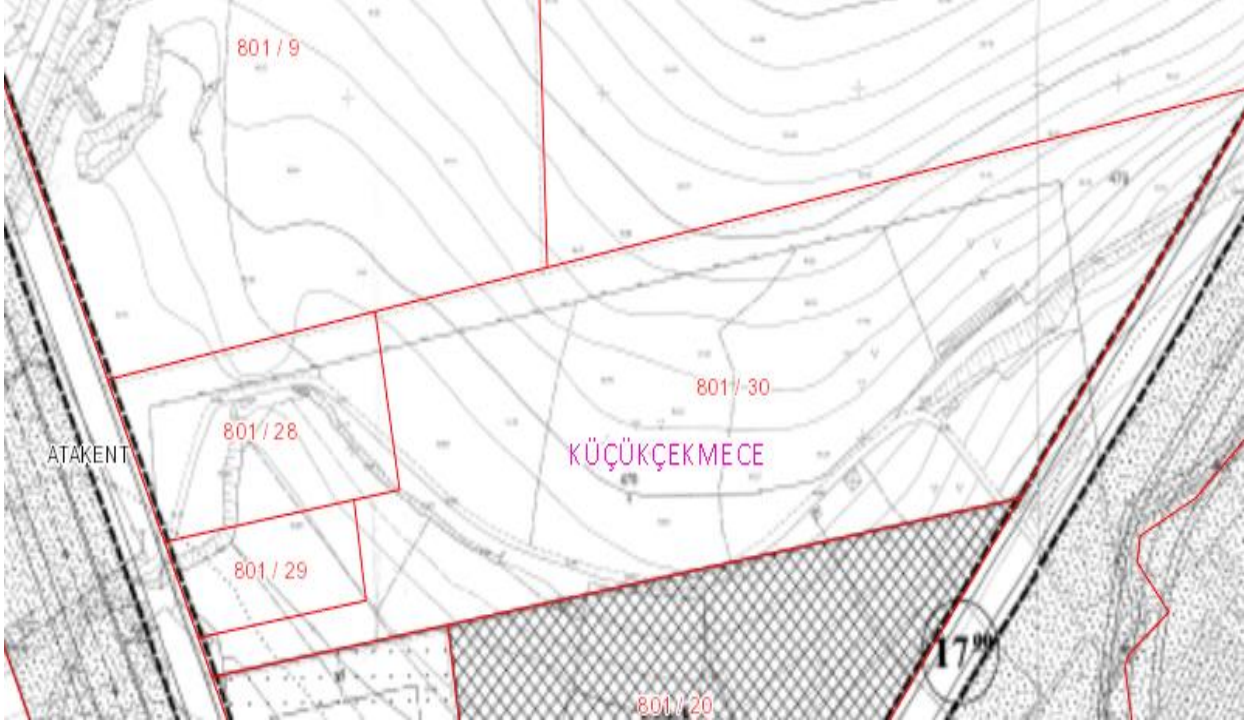
(Parselde yapılaşma yapılmadan önce ilgili kurumun görüşünün alınması gerektiği yönünde bir belirtme olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

800 Ada 13 Parsel; "Sağlık Tesis Alanı"nda, Yolda, Refüj Alanında Dere güzergahında yer almakta olup İSKİ görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

801 ada 29 Parsel; Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda ((Dere güzergahında yer almakta olup İSKİ görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.) İmar Kanunu'nun 8. maddesinde değişiklik yapılmış olup söz konusu maddenin (b) bendinde "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok:Serbest olarak belirlenemez " denilmektedir. Söz konusu maddenin gereğinin yapılması hususu Toplu Konut İdare Başkanlığı'na 85905 ve 10055 sayılı yazılarla bildirilmiştir." denmektedir. Söz konusu parselin de bulunduğu alanda mahkeme kararı ile 18.madde uygulaması iptal edildiğinden imar durumu düzenlenememektedir." denmektedir. Parselin yapılaşma koşullarında bir değişiklik bulunmamakta olup uygulama tamamlanana kadar ruhsat izni verilmediği bilgisi alınmıştır. (Parselde yapılaşma yapılmadan önce ilgili kurumun görüşünün alınması ve belirlenecek kotların dikkate alınması gerektiği yönünde bir belirtme olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)







**HALKALI TOPLU KONUT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI (07.11.2010-14.08.2012-13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018 T.T.)**

1.1. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.2. İLGİLİ KURUM (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.4. ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ATATÜRK HAVAALANI VE ÇEVRESİNE AİT MANİA PLANI İLE GELEN İRTİFA SINIRLAMALARINDA HAVA MANİA SINIRLARI İÇİNDE KALAN İMAR ADALARINDA O SINIR İÇİN GETİRİLEN MAKS. H YÜKSEKLİĞİNİ AŞAN (BACA, ASANSÖR KULESİ VB. DAHİL) BİNA YAPILAMAZ.

1.5. MANİA PLANI İNİŞ-KALKIŞ KORİDORUNDA KALAN BÖLGEDE BİNALARIN ÇATI VE DIŞ CEPHE KAPLAMALARININ PARLAYICI VE YANSITICI ÖZELLİK TAŞIMAMASI, ALÇALMA-TIRMANMA KORİDORUNDA UÇAKLARIN YOĞUN GÜRÜLTÜ OLUŞTURMASINDAN DOLAYI BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖNLEYİCİ MALZEMELER KULLANILMASI VE BÖLGEDEKİ BİNALARDAN ANNEX-14 PART 6 GEREĞİNCE MANİALARIN GÖRSEL YARDIMCILARLA İŞARETLENMESİ VE İŞIKLANDIRILMASI ZORUNLUDUR.

1.6. PLANDA GÖSTERİLEN ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ İMAR ADALARINDA HATTIN TESİR ALANINDA KALAN PARSELLER PLANDA BELİRLENEN YÜKSEKLİĞİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE TEİAŞ YÖNETMELİK ŞARTLARINA GÖRE TEİAŞ GRUP İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLAN SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ENERJİ NAKİL HATTININ GÜZERGAHI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

1.7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN RAYLI SİSTEM GÜZERGAHLARI VE İSTASYON NOKTALARI ŞEMATİK OLUP GÜZERGAH VE İSTASYON NOKTALARI UYGULAMA PROJESİ AŞAMASINDA KESİNLEŞECEKTİR VE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJESİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.8. YÖNETİM, EĞİTİM, SAĞLIK VB. KAMU TESİS ALANLARINDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLI MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, İLÇE BELEDİYESİNDEN RUHSAT ALINACAKTIR.

1.9. KENTSEL HİZMET ALANLARINDA BELEDİYE HİZMET ALANI, BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİS, TİYATRO, SEMT KONAKLARI, MUHTARLIK BİNASI, SAĞLIK OCAĞI, FUAR ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, İDARİ BİRİMLER, PTT, İSKİ VE TELEKOM'A AİT TESİS VE BİNALAR, KREŞ, ANAOKULU, ACİL KURTARMA VE AFET YÖNETİM MERKEZİ YAPILABİLİR. BU ALANLAR KAMU VEYA ÖZEL VAKIF VE DERNEKLER TARAFINDAN KULLANILABİLİR. BU ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN BAHÇE MESAFELERİ, 3 M'DEN AZ OLMAMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİNİN ONAYLAYACAĞI MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINA GÖRE YAPILAŞMA KAT SAYISI İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

1.10. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ALANLARDA, ÖZELİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME, VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN CİVARINDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARI İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİ'NE UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI) OLARAK KULLANILABİLİR.

1.11. PLANLAMA ALANI İÇİNDE PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI VB. KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN ALTINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN BİÇİMİ DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE YER ALTI OTOYARK ALANI DÜZENLENEBİLİR.

1.12. PLANDA PARK, YEŞİL ALAN, AÇIK OTOYARK VB. ALANLAR ACİL DURUMLARDA ÇADIR KURULACAK ALAN OLARAK KULLANILABİLİR.

1.13. ATATÜRK OLİMPİYAT PARKI BAĞLANTI YOLU ÜZERİNDE BULUNAN PARSELLER BU YOLDAN MAHREÇ ALMAYACAKTIR.

1.14. DERE GÜZERĞÂHINDA KALAN PARSELLERDE İLGİLİ KURUMLARDAN (İSKİ VS.) ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.15. PLAN BÜTÜNÜNDE TABİ ZEMİNİN HER NOKTASINDA 0.50 METRE ALTINDA VE BİNA CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE YAN VE ARKA BAHÇEDE PARSEL TAMAMINDA OTOYARK YAPILABİLİR.

1.16. BU PLAN TASDİKİNDEN ÖNCEKİ ONAYLI İMAR PLANI ŞARTLARINA GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINARAK YAPILANMIŞ PARSELLERDE BU PLAN İLE İSTİKAMETLERİNİN DEĞİŞMESİ DURUMUNDA MÜKTESEP HAKLAR DOĞRULTUSUNDA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENEBİLİR.

1.17. UYGULAMA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

1.18. KADASTRAL PARSELLER İMAR PARSELİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

1.19. ÇATI YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ. BİNALARDA ÇATI-SAÇAK ÇIKMASI 0.50-1.50 METRE ARASINDA OLABİLİR.

1.20. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR YAPILABİLİR. KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR. BULUNDUĞU KATIN ALANININ %15'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE; SÖKÜLÜR-TAKILIR-KATLANIR CAM PANELLERLE KAPATILMIŞ OLANLAR DAHİL OLMAK ÜZERE BALKONLAR, AÇIK ÇIKMALAR, KAT BAHÇELERİ VE ÇATI TERASLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

1.21. MAX. SU BASMAN KOTU +1.50 METREDİR.

1.22. YAPILAŞMA KATSAYISINI AŞMAMAK ÜZERE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE İMAR MEVZUATINDA TANIMLANAN MESAFENİN ALTINDA OLAMAZ.

1.23. PLANDA BELİRTİLEN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ AÇIK VE KAPALI ÇIKMADAN SONRAKİ MESAFELERİDİR.

1.24. YAPILARDA RENK ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİNDE YÖRESEL MİMARİ KARAKTERİSTİKLERİNE VE TOPOGRAFYA İLE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYACAKTIR.

1.25. İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE HER 25 M2 İNŞAAT ALANINA KARŞILIK BİR AĞAÇ DİKİLECEKTİR

1.26. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN TİCARET ALANLARI, KONUT ALANLARI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

1.27. 5000 M2'DEN FAZLA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNE, 10000 M2'DEN FAZLA İŞ VE SANAYİ SİTELERİNE, ANA ARTER YOLLARA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE KATLAR ALANI 5000 M2'DEN FAZLA OLAN İNŞAATLARA İNŞAAT YAPIM RUHSATI VERİLMEYEN ÖNCE TRAFİK AÇISINDAN GİRİŞÇIKIŞ DÜZENLEMESİNİ GÖSTEREN UTK (ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KURULU) KARARI ALINACAKTIR. (26.07.2013 TARİH VE 11773 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)

1.28. (24.07.2018 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)

1.29. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN (SAĞLIK BAKANLIĞI, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI) GÖRÜŞLERİNİ ALMAK VE TALEBİN BULUNDUĞU ALANDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK VE AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYESİNCE ONANMAK KOŞULU İLE ÖZEL OKUL, ÖZEL HASTANE VE ÖZEL KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

1.30. PLANLAMA ALANINDAKİ ALAN KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP, İBB ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK UTK KARARLI PROJELER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YOL PROJELERİNDE TOKİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.31. EMSAL DAHİLİNDE YARIM KAT VE TERAS KATI YAPILABİLİR, ÇATI KATI YAPILAMAZ.

1.32. İDARİ TESİS ALANINDA PTT, MÜFTÜLÜK, İTFAİYE, KARAKOL, TELEKOM, POLİS MERKEZİ VEYA KRİMİNAL LABORATUVARI VB. KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR. BODRUM KATLARDA SOSYAL TESİS, DEPO, ARŞİV VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

- 1.33. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ KREŞ ALANLARINDA ANAOKULU YAPILABİLİR. KREŞ VE ANAOKULU ALANLARINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NDAN GÖRÜŞ ALINMAK KAYDIYLA, KREŞ, ÖZEL ANAOKULU YAPILABİLİR. BU DURUMDA GEREKLİ OLAN YEMEKHANE, ETKİNLİK SALONU, SPOR SALONU GİBİ SOSYAL ALANLAR, BODRUM KATLARDAN EMSAL HARİCİ OLARAK YAPILABİLİR. (26.07.2013 TARİH VE 11773 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)
- 1.34. ÖZEL EĞİTİM ALANINDA; ÖZEL İLKÖĞRETİM, ÖZEL ORTAÖĞRETİM, ÖZEL ÜNİVERSİTE YAPILABİLİR. BU ALANLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMAK ŞARTI İLE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.35. YÜKSEK YAPILARDA; ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ'NE UYGUN OLARAK DÜZENLENİR.
- 1.36. ÖZEL SAĞLIK ALANI, ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI, ÖZEL KREŞ ALANI, ÖZEL SPOR ALANINDA UYGULAMA, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINA GÖRE E=1,70'İ GEÇMEMEK KAYDI İLE İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.37. KOMŞU PARSELLERDE YER ALAN SAĞLIK TESİSLERİ İHTİYACA GÖRE BİRLEŞTİRİLEBİLİR.
- 1.38. (24.07.2018 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- 1.39. SPOR ALANLARINDA ÖZEL SPOR TESİS ALANI YAPILABİLİR. BU ALANDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLI AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.40. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR. (26.07.2013 TARİH VE 11773 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)
- 1.41. 436 ADA 1 PARSELDE ÖZEL EĞİTİM TESİSİ DE YAPILABİLİR. İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.42. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA EĞİTİM BİRİMLERİ VE MESLEKİ KURSLARA AİT YAPILAR YER ALABİLİR.

1.43. 14.08.2012 T.T'Lİ PLAN İLE GELEN DONATI ALANLARININ BEDELSİZ TERKİ HALİNDE, 14.08.2012 T.T'Lİ PLAN ÖNCESİNDE ALINAN İNŞAAT RUHSATINDA BELİRTİLEN EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANINA GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. (13.02.2013 TARİH VE 2368 SAYILI BAKANLIK OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)

1.44. PARK ALANLARINDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP, TESCİL DIŞI OLAN KAMUYA TERKLİ PARK ALANLARINDA YAPININ KOORDİNAT DEĞERİ DİKKATE ALINARAK RUHSAT İŞLEMLERİ YÜRÜTÜLÜR. (24.07.2018 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)

1.45. 452 ADA 1 SAYILI PARSELİN BİR KISMI ÜZERİNDE BULUNAN ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANINDA E=1.00'DİR, HESAP EDİLEN İSKANA TABİ İNŞAAT ALANININ %25'İNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA TİCARET FONKSİYONU YER ALABİLİR. (26.07.2013 TARİH VE 11773 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)

2. KONUT ALANLARI

2.1. BU ALANLARDA PLANDA TANIMLANMIŞ YAPILAŞMA ŞARTLARINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA AYRIK, İKİZ AYRIK VE BLOK UYGULAMALARI YAPILABİLİR.

2.2. -MİN. ÖN BAHÇE MESAFESİ =5.00 METRE

-MİN. YAN BAHÇE MESAFESİ =4.00 METRE

-MİN. BİNA CEPHESİ =8.00 METRE

-MİN. BİNA DERİNLİĞİ =10.00 METRE

-MİN. PARSEL CEPHESİ =25.00 METRE

-MİN. PARSEL DERİNLİĞİ =30.00 METRE

-MİN. İFRAZ ALANI =1000 METREKARE'DİR.

2.3. KONUT ALANLARINDA YER ALAN MÜSTAKİL TRAFİKO PARSELLERİ KONUT ALANI OLMAYIP KONUT ADASININ EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

2.4. B-3 SİMGESİ VERİLEN KONUT ALANLARINDA ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00 M. OLARAK UYGULANACAKTIR. ANCAK, KOMŞU PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKILARAK YAPILMIŞ RUHSATLI BİNA BULUNMASI HALİNDE YAN BAHÇE MESAFESİ 3.00 M. OLARAK UYGULANACAKTIR. BİNA DERİNLİĞİNİN 7.00 M.'NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE İSE, İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. B-3 SİMGESİ OLAN KONUT ALANLARINDA PLAN NOTLARININ 2.1., 2.2. VE 2.5. MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMAZ.

2.5. KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ ZEMİN VE BODRUM

KATLARINDA PROJELENDİRİLEBİLİR. UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. AYRICA, PARSEL İÇERİSİNDE KONUT YAPILARINDAN BAĞIMSIZ OLARAK YAPILACAK YAPILARI HMAX=2 KAT VE İNŞAAT ALANI MAX=3.000 M2 Yİ GEÇMEMEK ÜZERE İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR.

2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İÇERİSİNDEKİ 10, 11, 12, 13, 14, 15, 23 VE 631 NUMARALI YAPI ADALARI İLE 5393, 5394, 5396, 5397 NUMARALI PARSELLERDE 3 KAT YAPILAŞMA ÖN GÖRÜLEN 1000 M²DEN KÜÇÜK PARSELLERDE; TALEP EDİLMESİ HALİNDE, MERİ PLANA GÖRE(1 BODRUM+ZEMİN+2 NORMAL KAT+ZEMİN KAT KONTURLARINDA ÇAP OLMAK ÜZERE) TESPİT EDİLECEK İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK VE BODRUM KATLARIN İSKAN EDİLMEMESİ KAYDI İLE ZEMİN+3 NORMAL KAT YAPILABİLİR. BU ALANLARDA;

a) KONUT ALANLARININ BODRUM KATLARI, BİNADA YER ALAN KONUT NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TARAFINDAN KULLANILACAK DEPO,ÇOCUK OYUN ALANI, SOSYAL ALAN, OTOPARK, TEMİZLİK ODALARI NİTELİĞİNDEKİ TÜM BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN EKLENTİSİ OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

b) UMUMİ BİNA NİTELİĞİNDE İNŞA EDİLECEK YAPILARIN (TİCARİ YAPILARIN) BODRUM KATLARI, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ZORUNLU PİYESLER (DEPO, SOSYAL ALAN, WC, DUŞ YERİ, TEMİZLİK ODALARI) DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ. c) 4708 SAYILI Y.D.K. DOĞRULTUSUNDA İNŞA EDİLMİŞ YAPILARDA, BU TÜR UYGULAMALAR YAPILMASI HALİNDE; YAPININ TÜM TAHKİKLERİNİN YAPILARAK İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞUNUN TESPİTİ VE FENNİ MESULLER TARAFINDAN UYGUN RAPOR SUNULMASI, KAT İRTİFAKININ TERKİN EDİLMESİ, BODRUM KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNAN YAPILARIN PİYES DUVARLARININ TADİLAT PROJESİNE UYGUN OLMAYAN KISIMLARININ YIKILARAK KALDIRILMASI VE TÜM HİSSEDARLARININ MUVAFAKATININ TEMİN EDİLMESİ ŞARTIYLA MEVCUT BİNADA YAPILACAK TADİLAT YAPININ RUHSAT ALDIĞI MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA SONUÇLANDIRILABİLİR. (24.07.2018 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)

3. TİCARET ALANLARI

3.1. BU BÖLGEDE TİCARİ AMAÇLI YAPILAR, BÜROLAR, İŞHANLARI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, SİNEMA, TİYATRO GİBİ SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR.

3.2. H.MAX.=SERBEST LEJANDI GETİRİLEN TİCARET ALANLARINDA ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

3.3. BİNA CEPHELERİ, BİNA DERİNLİĞİ, BLOK BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI MESAFELER MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

3.4. TİCARET ALANLARINDA ÖZEL HUZUREVİ YAPILABİLİR.

3.5. TİCARET ALANLARINDA; ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK BİRİMLERİ YER ALABİLİR.

3.6. YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE:

- MİN. PARSEL CEPHESİ =25.00 METRE
- MİN. PARSEL DERİNLİĞİ =30.00 METRE
- MİN. İFRAZ = 1000 METREKARE'DİR.

4. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARI

4.1. AKARYAKIT İSTASYONLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.2. BU ALANLARDA MAX. TAKS=0.50, MAX. KAKS=1.00 ŞARTLARINDA, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLI MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.3. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA EMSALİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR

5. REKREASYON ALANLARI

5.1. REKREASYON ALANINDA, E= 0.25 H=SERBEST OLUP, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6. ÖZEL PROJE ALANI

6.1. ÖZEL PROJE ALANINDA EMSAL 0.30 DUR. ÖZEL PROJE ALANINDAKİ BÖLGE PARKI (TEMA PARK) VE DİĞER FONKSİYONLARIN SINIRLARI İLE EMSALİN FONKSİYONLAR ARASINDAKİ DAĞILIMI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE HAZIRLANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. AVAN PROJE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI VEYA İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAKTIR. KENTSEL TASARIM PROJESİ VEYA AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENEN FONKSİYONLARIN SINIRLARI ESAS ALINARAK İMAR UYGULAMASI (İFRAZ, TEVHİT, VB.) YAPILACAKTIR. YENİ OLUŞACAK PARSELLERDE EMSALE ESAS İNŞAAT HAKLARI ÖZEL PROJE ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ DİĞER PARSELLERE TRANSFER EDİLEBİLİR. (13.02.2013 TARİH VE 2368 SAYILI BAKANLIK OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)

6.2. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN TİCARİ AMAÇLI OLARAK KULLANILACAK KISIMLARI EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %50'SİNİ GEÇEMEZ. BU ALANLAR İSKAN EDİLEBİLİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLAR PROJE SINIRI İÇERİSİNDEKİ DİĞER

PARSELLERE +0.00 KOTU ALTINDA KULLANILMAK ŞARTIYLA TRANSFER EDİLEBİLİR. (13.02.2013 TARİH VE 2368 SAYILI BAKANLIK OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)

6.3. ÖZEL PROJE ALANININ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BÖLGE PARKI (TEMA PARK) OLARAK AYRILACAK KISIMLARINDA REKREATİF AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR, BU YAPILAR TAKS VE KAKS HESABINA DAHİL DEĞİLDİR VE

EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI PLANDA BELİRLENEN ÖZEL PROJE ALANI YÜZÖLÇÜMÜNÜN %10'UNU GEÇEMEZ. BÖLGE PARKI (TEMA PARK) ALANINDAKİ REKREATİF AMAÇLI YAPILAR, LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERAKENDE SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ TİCARET ÜNİTELERİ,

ALIŞVERİŞ VE FUAR ALANLARI, SHOWROOMLAR (SERGİ-SATIŞ), SİNEMA, TİYATRO, LUNAPARK, HAYVANAT BAHÇESİ, MÜZE, DİNİ TESİS, SERGİ SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, YÜZME

HAVUZU, BUZ PİSTİ, ATIŞ POLİGONU, SQUASH (DUVAR TENİSİ) GİBİ SPOR SALONLARI, SU OYUNLARI VE SU SPORLARI, HOBİ BAHÇELERİ İLE BU FONKSİYONLARI DESTEKLEYEN DİĞER FONKSİYON ALANLARI VE YAPILARDIR.

6.4. ÖZEL PROJE ALANINDA; FONKSİYON DAĞILIMI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENMEK ÜZERE BÖLGE PARKI (TEMA PARK),

KONUT, OTEL, MOTEL VE REZİDANS GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERAKENDE SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ TİCARET ÜNİTELERİ, ÇOK KATLI MAĞAZA VE ÇARŞI İÇEREN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, FUAR ALANLARI, OFİS, BÜRO, SHOWROOMLAR (SERGİSATIŞ), BANKA VE FİNANS KURUMLARINI İÇEREN İŞ MERKEZLERİ, SİNEMA, TİYATRO,

LUNAPARK, HAYVANAT BAHÇESİ, MÜZE, SERGİ SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, YÜZME HAVUZU, BUZ PİSTİ, ATIŞ POLİGONU, SQUASH (DUVAR

ENİSİ) GİBİ SPOR SALONLARI, SU OYUNLARI VE SU SPORLARI, HOBİ BAHÇELERİ İLE BU FONKSİYONLARI DESTEKLEYEN DİĞER FONKSİYON ALANLARI VE YAPILAR YER ALABİLİR.

6.5. ÖZEL PROJE ALANINDA YOLLARDAN MİNİMUM 10 METRE, DERE ISLAH SINIRINDAN İSE, MİNİMUM 25 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

6.6. ÖZEL PROJE ALANINDAKİ FONKSİYONLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE H=SERBEST OLUP, BLOK BOYUTLARI, ŞEKLİ, GABARİSİ VE (İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR DAHİL) KAT YÜKSEKLİKLERİ PROJE ÖZELİNDE, KENTSEL TASARIM İLKELERİNDE VE MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. (13.02.2013 TARİH VE 2368 SAYILI BAKANLIK OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)

6.7. ÖZEL PROJE ALANINDA, OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAYABİLMEK AMACIYLA, KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEK ALANLARDA, YERÜSTÜNDE YER ALACAK BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN YAŞAYABİLECEĞİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMAK ŞARTIYLA İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERİN GÖRÜŞÜ ALINARAK, TİCARİ AMAÇLI YERALTI KATLI OTOPARKI YAPILABİLİR.

8. ÖZEL PROJE ALANINDA KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE OLUŞTURULACAK PARSELLERDE YER ALACAK YAPILARIN GİRİŞ KOTLARI, VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLEN ADA İÇİ YOLLAR MAHREÇ ALINARAK KOT VERİLEBİLİR VE BU ALANLARDA DAHA ÖNCE YAPILAN DOLGULAR HAFREDİLEREK TABİİ ZEMİNE ERİŞİLEBİLİR VE BİNALARA BU ZEMİNDEN KOT VERİLEBİLİR.

6.9. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKACAK BODRUM KATLARDA (0 KOTUNUN ALTINDA) İSKAN EDİLECEK VE EMSALE (E:0.30) ESAS İNŞAAT ALANLARININ %50'SİNİ GEÇMEYECEK ALANLAR, KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENECEK BİÇİMDE KONUMLANDIRILABİLİR. BU ALANLAR

BİR ANA YAPI KÜTLESİNİN ALTINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ BAĞIMSIZ VE MÜSTAKİL ŞEKİLDE VE +0.00 KOTU ALTINDA KULLANILMAK ŞARTIYLA PROJE SINIRLARI İÇİNDEKİ AYRI BİR PARSELDE DE OLUŞTURULABİLİR.

(13.02.2013 TARİH VE 2368 SAYILI BAKANLIK OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)

6.10. PARSELLER ARASINDA YERÜSTÜ VE/VEYA YER ALTINDAN YAYA VEYA TAŞIT GEÇİŞLERİ YAPILABİLİR.

6.11. ÖZEL PROJE ALANI İÇERİSİNDE RAYLI SİSTEMLER, MONORAY VE/VEYA TELEFERİK GİBİ YERÜSTÜ VE YER ALTI TOPLU TAŞIMA SİSTEMLERİ YAPILABİLİR.

6.12. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN (İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 05.07.2012 GÜN VE 292385 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6.13. TEİAŞ TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN (1. İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ) 16.05.2012 GÜN VE 523 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6.14. ÖZEL PROJE ALANI LEJANTINDA KALAN ALANDA MİNİMUM 3000 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE "DİNİ TESİS ALANI" AYRILACAKTIR.

NOT: 07.11.2010 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HALKALI (ATAKENT) TOPLU KONUT ALANI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE BU PLANA İLİŞKİN 07.03.2011 TASDİK TARİHLİ UYGULAMA

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI İPTAL EDİLEREK 14.08.2012 TARİH VE 13303 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI OLUR'U İLE YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların üç yıllık dönemde imar planında meydana gelen değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller için hali hazırda onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

800 Ada 5 Parsel; Boş

800 Ada 13 Parsel; Boş

801 ada 29 Parsel; Bir adet güvenlik kulübesi bulunmaktadır.

Bu bağlamda taşınmazların üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazlar için hazırlanmış herhangi bir proje, ruhsat bulunmamaktadır.

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi, 800 ada 5 parselde kain 1.000 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 800 ada 13 parselde kain 1.962,93 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz, 801 ada 29 parselde kain 2.062,89 m² alanlı arsa nitelikli taşınmazlardır. 800 ada 5 parsel, 800 ada 13 parsel ve 801 ada 29 parsel hisseli mülkiyete sahiptirler.

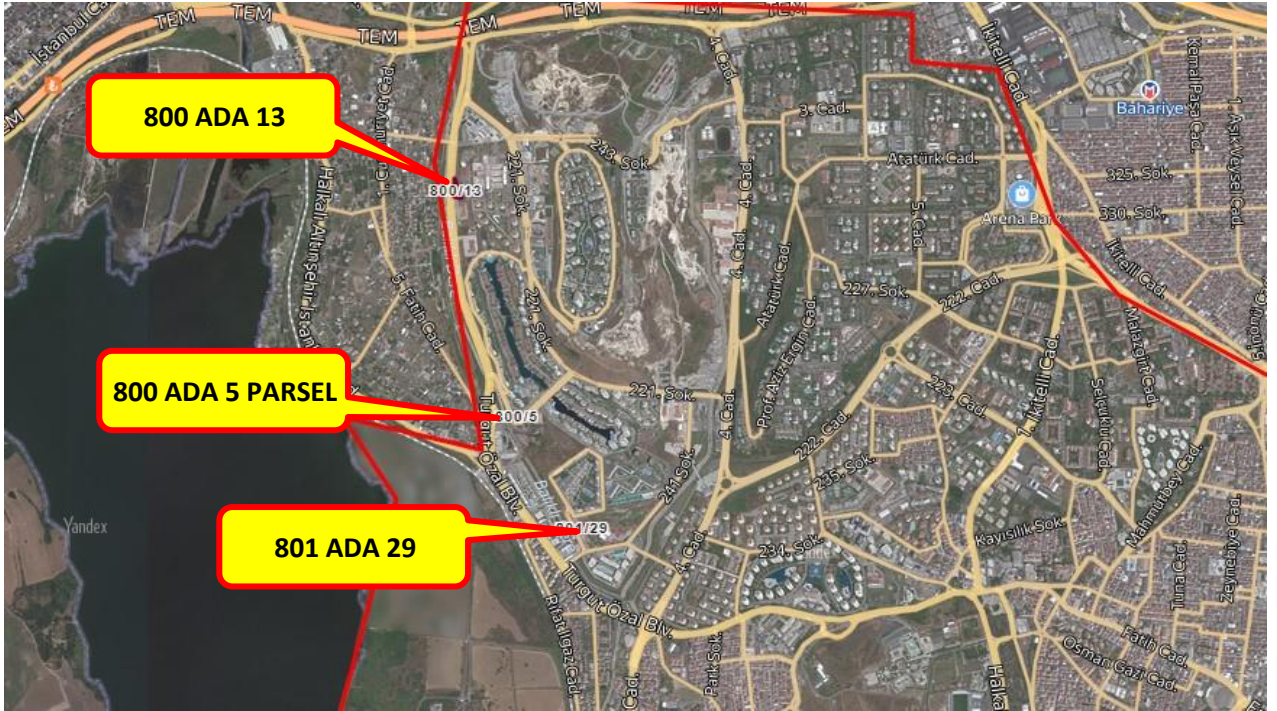
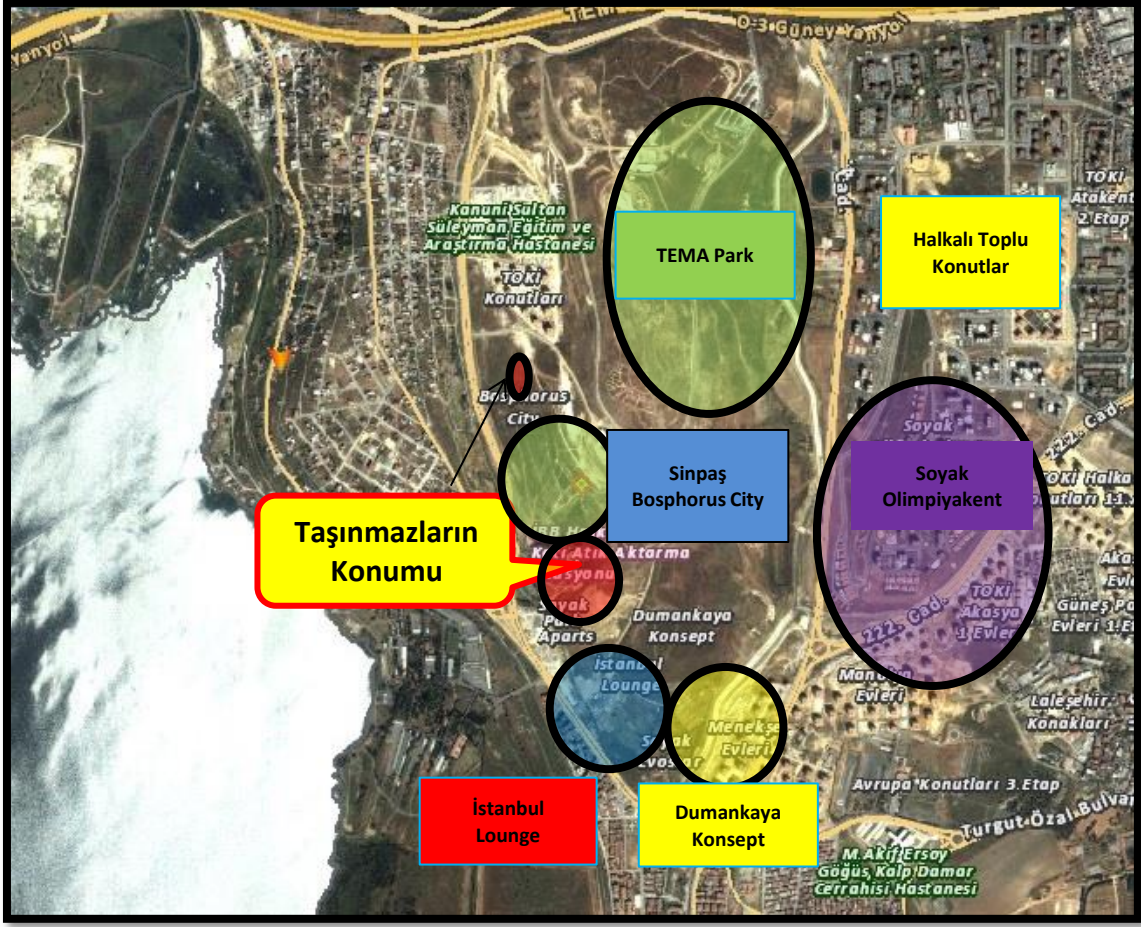
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Halkalı Bölgesi'nin 2. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Turgut Özal Bulvarının kuzeybatısında konumlandılar. Taşınmazlar, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne gelmeden önce yer alan Sinpaş Bosphorus City projesinin kuzeyinde yer almaktadırlar. 800 ada 13 parsel; Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin bitişiğinde kuzey istikametinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede Sinpaş Bosphorus City, İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema ve Toki Konutları yer almaktadır. Tüm projeler prestijli, sosyal donatı içerikli olarak planlanmaktadır; Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdadır; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayoluna ve Mahmutbey kavşağına yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Halkalı Toplu Konut Bölgesi'nde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Küçükçekmece Halkalı' da bulunan gayrimenkullerin, önemli lokasyonlara mesafesi ise Atatürk Havalimanı'na takribi 9 km., Taksim Meydanı'na takribi 25 km. dir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

800 Ada 5 Parsel; 1.000 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 156132/240000 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ye ait olup hisseye düşen alan 650,55 m² dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Bosphorus City projesi, diğer cephelerinde yollar bulunmakta olup köşe parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

800 Ada 13 Parsel; 1.962,93 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 155463/240000 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ait olup hisseye düşen alan 1.271,51 m² dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup çevresi yığma taş duvarla çevrilmiştir. Parselin kuzeyinde Halkalı Eğitim Araştırma Hastanesi, güneydoğusunda TOKİ Konutları, batısında İstanbul Caddesi, güneyinde Bosphorus City projesi bulunmaktadır. Geometrik form olarak üçgen formundadır.

801 ada 29 Parsel; 2.062,89 m² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 11806/68763 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ye ait olup hisseye düşen alan 354,18 m² dir. Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde 801 ada 28 parsel, güneyinde ve doğusunda 801 ada 30 parsel, batısında yol yer almaktadır. Geometrik form olarak dikdörtgen formundadır.

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölüne kıyısı vardır.

Küçükçekmece ilçesinin tarihi bir bakıma İstanbul'un tarihidir. İstanbul'a egemen olan bir imparatorluk Küçükçekmece yöresinde egemen olmuştur. Küçükçekmece'nin yüksek kesimlerinde, bugün Tepeüstü denen bölgede Rhegion adlı bir antik şehir vardı. Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan en önemli yollarından Via Egnatia, Rhegion'dan geçirdi. Yüzyılın ortalarında büyük bir depremde, bu bölgenin yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir. Küçükçekmece İlçesi'nin en eski yerleşim yeri, Küçükçekmece gölünün kuzey kesiminde bulunan Yarımburgaz mağaralarıdır. Buralara Paleolitik Çağ'dan itibaren yerleşme başlamıştır. Tarihi Paleolitik çağa uzanan bu bölgedeki tarihi yerler, günümüz öncesi 730.000 ila 130.000 yılları arasında kapsayan Yarımburgaz Mağaraları, MÖ 2. yüzyıl ve MS 2. yüzyıllar arası Rhegion kitabeleri. Yavuz Sultan Selim'in has defterdarı Abdül Selami Bey Türbesi Tekke ve Zaviyesi, 17.Yüzyıl Mimar Sinan Köprüsü ve 18.Yüzyıl Küçükçekmece Meydanı Çeşmesi'dir. Cumhuriyet döneminde ise yoğun nüfus akımı 1950' den sonrasına rastlamaktadır.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdî yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayitici siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Küçükçekmece'de 4 tane kültür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM), Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir.

TEM otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur. Bölgede Sefaköy semti metrobüse erişimin ana merkezi olup başta Kartaltepe olmak üzere Kemalpaşa, Gültepe, Yeşilova, Cennet ve Fatih Mahallelerinden metrobüse erişim mevcuttur. Ayrıca Raylı ulaşımında Marmaray banliyö hattı ilçeden geçmekte olup bu ilçede Küçükçekmece, Mustafa Kemal ve Halkalı olmak üzere 3 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Daha öncesinde Halkalı - Sirkeci banliyö hattı işlerken bölgedeki istasyon sayısı 5 iken, hattın Marmaray kapsamında yenilemesi sırasında Kanarya, Soğuksu ve Menekşe istasyonları kaldırılmıştır. Tren hattı 13 Mart 2019 tarihinde tekrar açılmış ve Halkalı ve Gebze arasında saat 22.20'ye kadar hizmet vermektedir. Ayrıca Halkalı İstasyonundan Ankara ve Konya'ya hızlı tren seferleri yapılmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibariyle tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

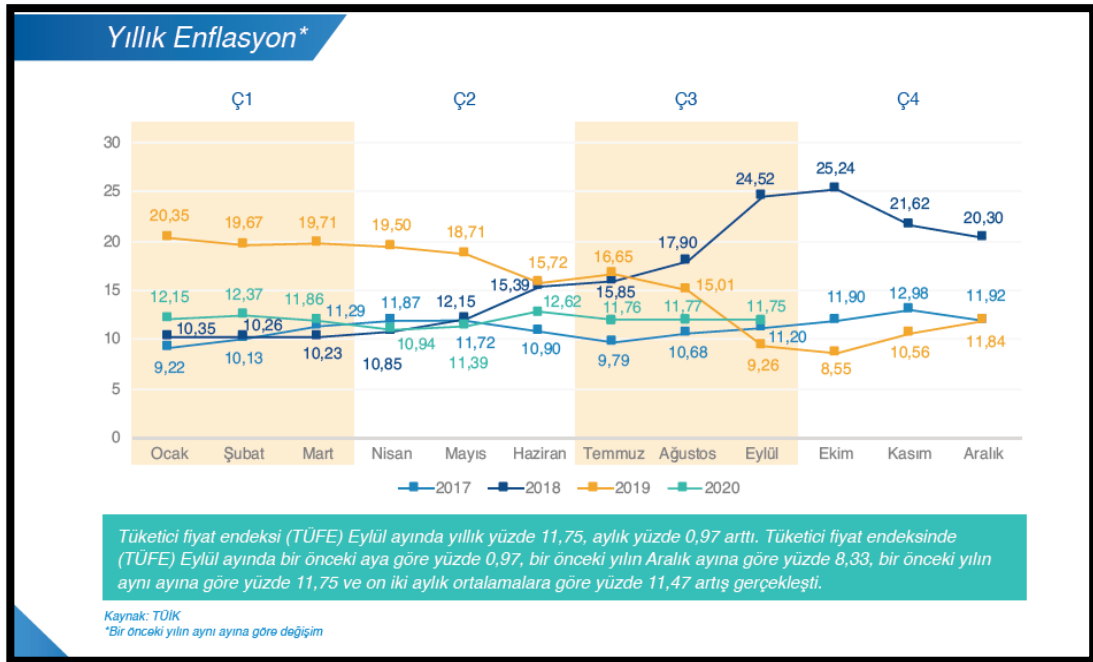
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibariyle %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020. İlk Yarı Raporu).)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Subat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyümeye kavdedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini oormuştur. (Colliers International. 2020. İlk Yarı Raporu)

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı.

(Colliers International 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

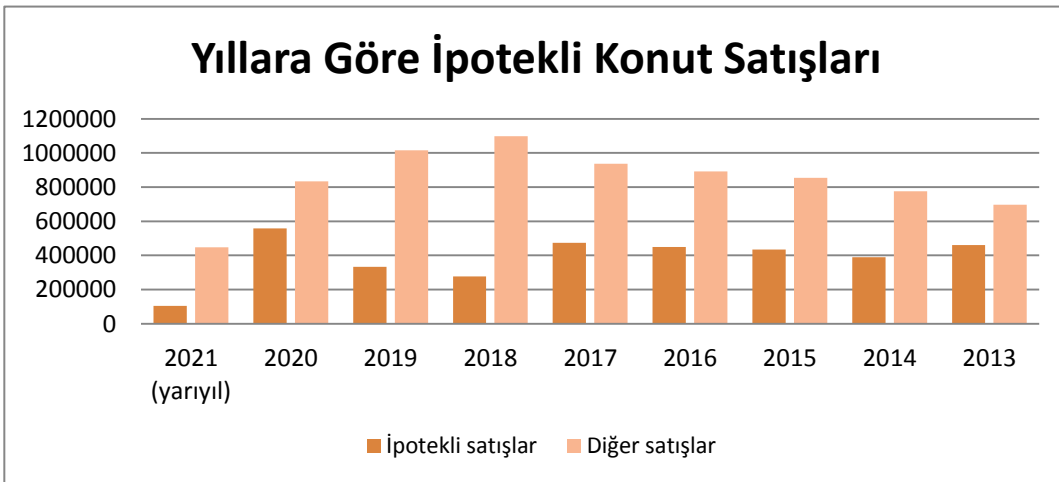
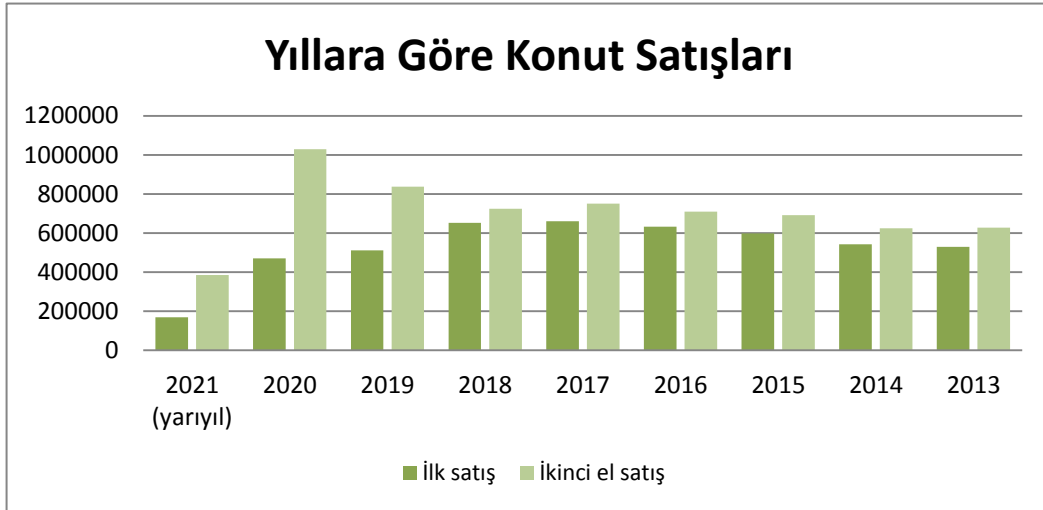
Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

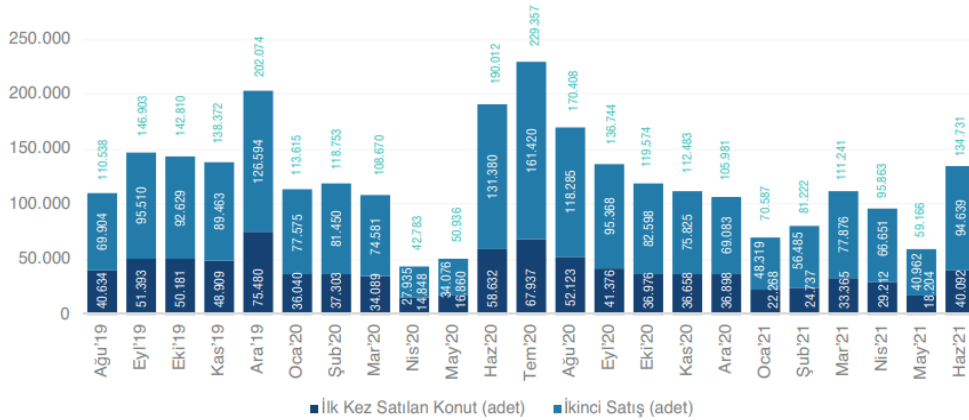


Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2021 (yarıyıl)	552.810	104.168	448.642	552.810	167.878	384.932
2020	1.499.316	558.706	834.629	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
 *2021 yılına ait istatistik veriler Haziran ayına kadar yayınlanmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. (GYODER, 2021, 3.Çeyrek Raporu)

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticileri kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
 İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Arsa niteliklidir.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludur.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Arsalar hisseli mülkiyettir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

* BOSPHORUS CITY



Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.092,58 m² yüzölçümüne sahip 800 Ada, 4 Parsel üzerinde geliştirilen proje; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 64 blok, 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden sitede 2 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları, mescit, site yönetim binası, spor alanları, alışveriş merkezi ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır

6.KAT	1+1	82 m ²	1.300.000 TL	15.854 TL/m ²
2.KAT	2+1	110 m ²	1.900.000 TL	17.273 TL/m ²
8.KAT	3+1	141 m ²	2.600.000 TL	18.440 TL/m ²
Ortalama				17.189 TL/m ²

* İSTANBUL SARAYLARI



Toplam 1.200 daireden meydana gelen Sinpaş İstanbul Sarayları'nda stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon daire seçeneklerine yer veriliyor. 119 bin 500 metrekare alan üzerinde yükselen Sinpaş İstanbul Sarayları lokasyon olarak Atatürk Havalimanı'na 10 dakika, TEM'e 5 dakika uzaklıkta yükseliyor. Çeşitli sosyal alanlara yer verilen İstanbul Sarayları'nda basketbol sahası, süs havuzları, yüzme havuzu, güvenlik hizmetleri, kayıkhanesi, tenis kortları, koşu parkurları, fitness merkezi, sauna mevcuttur.

7.KAT	1+1	74 m ²	1.600.000 TL	21.622 TL/m ²
4.KAT	2+1	119 m ²	2.400.000 TL	20.168 TL/m ²
8.KAT	3+1	163 m ²	3.450.000 TL	21.166 TL/m ²
Ortalama				20.985 TL/m ²

* **İSTANBUL LOUNGE**



Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m² yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m²'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 145.720 m²'dir

1.KAT	1+1	87 m ²	1.650.000 TL	18.966 TL/m ²
2.KAT	2+1	113 m ²	2.675.000 TL	23.673 TL/m ²
ZEMİN KAT	3+1	165 m ²	4.000.000 TL	24.242 TL/m ²
Ortalama				22.294 TL/m ²

* **DUMANKAYA KONSEPT**



Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m² yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer almaktadır.

4.KAT	1+1	62 m ²	1.100.000 TL	17.742 TL/m ²
5.KAT	2+1	124 m ²	2.420.000 TL	19.516 TL/m ²
5.KAT	3+1	155 m ²	2.850.000 TL	18.387 TL/m ²
Ortalama				18.548 TL/m ²

* **TEMA İSTANBUL**



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

16.KAT	1+1	74 m ²	1.740.000 TL	23.514 TL/m ²
15.KAT	2+1	122 m ²	3.150.000 TL	25.820 TL/m ²
7.KAT	3+1	147 m ²	3.800.000 TL	25.850 TL/m ²
Ortalama				25.061 TL/m ²

* **SOYAK PARK APARTS**



Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Park Apartı Halkalı kapsamında 2 etap bulunmaktadır. Soyak Park Apartı Halkalı Evleri kapsamında 1.121 konut yer almaktadır. Proje kapsamında daire tipleri stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon ve 2 oda 1 salon dublekslerden oluşmaktadır. Sosyal alanlar olarak proje kapsamında özel peyzaj tasarımlı bahçeler, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları bulunmaktadır.

4.KAT	1+1	55 m ²	990.000 TL	18.000 TL/m ²
8.KAT	2+1	72 m ²	1.750.000 TL	24.306 TL/m ²
Bahçe Katı	3+1	95 m ²	2.135.000 TL	22.474 TL/m ²
Ortalama				21.593 TL/m ²

Arsa Emsalleri

1 Oğuzbey Gayrimenkul Arsa Ofisi

Tel 0212 655 15 19

Yakın konumda 594 ada 2 parselde bulunan, Hmaks: 3 kat konut imarlı olduğu belirtilen 183 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Taşınmaz 1.550.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	183 .-M ²	1.750.000 .-TL	9.563 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Apaydın Gayrimenkul

Tel 0212 552 44 14

Yarımburgaz Mahallesi konumlu, Emsal: 0,90 Hmaks:15,50 yapılaşma şartlarında konut alanında kalan 611 m² yüzölçümüne sahip arsa 3.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	611 .-M ²	4.500.000 .-TL	7.365 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Brc Emlak

Tel 0535 356 69 44

Yarımburgaz Mahallesi 140 ada 2 parselde konumlu, Emsal: 0,90 yapılaşma şartlarında konut alanında kalan 615 m² yüzölçümüne sahip arsa 2.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	615 .-M ²	2.750.000 .-TL	4.472 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Tuncay Gayrimenkul

Tel 536 731 74 40

Taşınmazlara yakın konumda bulunan, 177 m² arsa alanlı, 91 m² oturma yapılabileceği beyan edilen konut imarlı arsa 1.475.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	177 .-M ²	1.475.000 .-TL	8.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Aşağıdaki arsa karşılaştırma tablosunda, örneklem olarak 800 ada 5 parsel numaralı, 1000 m² lik hisseli mülkiyetli Emsal 1,25 konut imarlı parsel baz alınmıştır. 801 ada 29 parselin imar koşulu benzer olup, kullanım alanı, parsel geometrisi, proje geliştirilebilirlik gibi özellikler dikkate alınarak 801 ada 29 parselin şerefyesinin daha yüksek olacağı kanaatine varılmıştır. Değer takdir edilirken 800 ada 5 parsel için hesaplanan birim m² değeri baz alınmıştır. 800 ada 13 parsel için kamulaştırılacak olan Sağlık Tesisi Alanında yer almakta olup Turgut Özal Caddesi'ne cephelidir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, bir kısmının yol ve refüj alanında kalması ve bu kısımların bedelsiz terk edilecekleri düşünülerek bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri, bölgedeki konut arsaları değerleri ve piyasada satılabilecek değerleri araştırılmıştır. Turgut Özal Bulvarı'nın 2021 yılı rayiç bedeli 3.283,90.-TL/m² olduğu bilgisi şifahen edinilmiştir. Kamusal parsel niteliğinde olan söz konusu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması ve bir kısmının yol ve refüj alanında kalması ve bu kısımların bedelsiz terk edilecekleri düşünülerek nedeni ile bu parsel ile ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Söz konusu arsa için 3.000.-TL/m² takdir edilmesinin uygun olacağı öngörülmüştür.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		1.750.000	4.500.000	1.475.000
SATIŞ TARİHİ		BENZER	BENZER	BENZER
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%
ALAN	1.000,00 m ²	183	611	177
BİRİM M ² DEĞERİ		9.563	7.365	8.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	E:1.25	Hmaks:3 KAT	E:0,90	
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER	Hisseli Mül.	Tam Mül.	Tam Mül.	Tam Mül.
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -10%	İYİ -10%	İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-15%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.290	6.742	6.297	5.833

Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

3 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
800	5	1.000,00	6.290	6.290.000
800	13	1.962,93	3.000	5.888.790
801	29	2.062,89	6.290	12.975.578
TOPLAM DEĞER (-.TL)				25.154.368
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				25.155.000

3 ADET ARSADA SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU								
Ada	Parsel	Alanı (m ²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi		Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Sinpaş GYO A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (TL)	
800	5	1.000,00m ²	156132	/	240000	650,55m ²	6.290 TL/m ²	4.091.960 TL
800	13	1.962,93m ²	155463	/	240000	1.271,51m ²	3.000 TL/m ²	3.814.537 TL
801	29	2.062,89m ²	11806	/	68763	354,18m ²	6.290 TL/m ²	2.227.792 TL
TOPLAM					2.276,24m²		10.134.289 TL	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-.TL)							10.134.000 TL	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT - SATILIK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Bosphorus City	İstanbul Lounge	Dumankaya Konsept
SATIŞ FİYATI		1.300.000	1.650.000	1.100.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	82	87	62
BİRİM M ² DEĞERİ		15.854	18.966	17.742
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA KÜÇÜK -10%
MANZARA		ORTA İYİ	İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-15%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-30%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.000	11.884	13.361	10.558

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, buldukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişiklik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde satış fiyatlarının 9.500 – 13.000 TL/m² bandında değiştiği gözlemlenmiştir. Konu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi öngörülen konut ünitelerinin ortalama birim satış fiyatının 12.000.-TL/m² olabileceği öngörülmüştür. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Binalara ait ruhsat/proje vb. yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu parseller üzerinde bulunan binaların basit yapıların kamu kuruluşu tarafından kullanıldığı, ekonomik olarak değer taşımadığı gözlemlenmiş, olması nedeni ile değerlendirme dikkate alınmamışlardır. Bu nedenlerle değerlendirme konusu parseller için Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Potansiyel Değer Analizi (Nakit Akışı Yöntemi)

800 ada 13 parsel için kamulaştırılacak olan Sağlık Tesisi Alanında yer alması nedeni ile konut imarlı parsellerden daha düşük değere sahip olacağı öngörülerek 1.642.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Kamusal alanlarla ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağı, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Kamusal parsel niteliğinde olan söz konusu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsel ile ilişkin gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerleme konusu parseller için Küçükçekmece Belediyesi'nden alınan imar durumu bilgilerine istinaden emsal inşaat alanları hesaplanmış ve toplam satılabilir alanlar öngörülmüştür. Konut imarlı parseller EMSAL:1.25, Hmax=serbest imar şartlarına sahiptir. Konut imarlı parsellerin toplam alanı toplam alanı 3.062,89 m², toplam emsal inşaat alanı 3.328,61 m² ve toplam satılabilir inşaat alanı 4.785,77 m² olarak hesaplanmıştır. Alanlara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir. Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır.

ADA	PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	FONKSİYON	EMSAL	H(MAX)
800	5	1,000.00 m ²	KONUT	1.25	Serbest
800	13	1,962.93 m ²	SAĞLIK TESİS ALANI, YOL, REFÜJ		
801	29	2,062.89 m ²	KONUT	1.25	Serbest

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI			
Arsa Alanı	3,062.89m ²	Emsal / KAKS	1.25
Toplam Emsal İnşaat Alanı	3,828.61m ²	Konut Alanı	Ticaret Alanı
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	25%	100%	0%
Satışa Esas İnşaat Alanı	4,785.77m ²	4,785.77m ²	0.00m ²

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Son 1 yıllık ortalama 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %17,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttıracak bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazların hisseli olması, henüz üzerlerinde proje geliştirilmemiş olması, uzun vadeli yatırım olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 17,00 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 3,00 olarak öngörülmüştür.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 17,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%20,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %20,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Projenin 48 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış ve her dönem 1 takvim yılı olarak kabul edilmiştir. Parseller üzerinde konut birimleri bulunan projeler yapılacağı öngörülmüştür. Buna göre konut birimlerin toplam satışa esas alanı 4.785,77 m²'dir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu konut birimlerinin ilk yıl satış birim m² değeri ortalama 12.000.-TL olarak öngörülmüş gelecek dönemlerde ilk dönem %15, ikinci dönem %20, üçüncü dönem %20 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

* İndirgeme oranı %20,00 olarak kabul edilmiştir.

NAKİT AKIŞI						
ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI		Yatırım Süresi		4,0 yıl		
Arsa Alanı	3.062,89m ²	Emsal / KAKS	1,25			
Toplam Emsal İnşaat Alanı	3.828,61m ²			Konut Alanı		
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı	25,00%	100%				
Satışa Esas İnşaat Alanı	4.785,77m ²	4.785,77m ²				
Toplam İnşaat Alanı	6.700,07m ²					
İlk Yıl Konut m ² satış fiyatı			7.380 TL/m ²			
YATIRIM SÜRECİ (ay)	48					
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	4.785,77					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	4.785,77					
NAKİT AKIŞI						
		1. dönem	2. dönem	3. dönem	4. dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	30,00%	20,00%	20,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		1.436 m²	1.436 m²	957 m²	957 m²	4.785,77 m²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		12.000 TL/m ²	13.800 TL/m ²	16.560 TL/m ²	19.872 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı			15,00%	20,00%	20,00%	
Satış Geliri (Konut)		17.228.756,3 TL	19.813.069,7 TL	15.850.455,8 TL	19.020.546,9 TL	71.912.829 TL
Satış Gelirleri (Toplam)		17.228.756 TL	19.813.070 TL	15.850.456 TL	19.020.547 TL	71.912.829 TL
TOPLAM GELİRLER						
		17.228.756 TL	19.813.070 TL	15.850.456 TL	19.020.547 TL	71.912.829 TL
Projenin Net Bugünkü Değeri (NPV)						
	46.907.366 TL	46.461.808 TL	46.023.278 TL			
İNDİRGEME ORANI	19,50%	20,00%	20,50%			
İNDİRGEME ORANI HESABI						
Risksiz Getiri Oranı	17,00%	17,00%	17,00%			
Risk Primi	2,50%	3,00%	3,50%			
İndirgeme Oranı	19,50%	20,00%	20,50%			

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %20,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda **46.461.808- TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karışılığı oranını % 40 ila %60 civarında bu duruma istinaden hasılat paylaşım oranının %30 ila %50 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 50 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 İnin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	46.461.808 .-TL
---	------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	46.461.808 .-TL
Hasılat Payı Oranı	50%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	23.230.904 .-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	19.746.268 .-TL
Toplam Arsa Alanı	3.062,89 .-M²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	6.447 .-TL

3 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
800	5	1.000,00	6.447	6.446.940,10
800	13	1.962,93	3.000	5.888.790,00
801	29	2.062,89	6.447	13.299.328,27
TOPLAM DEĞER (.-TL)				25.635.058,38
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				25.635.060,00

3 ADET ARSADA SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU							
Ada	Parsel	Alanı (m ²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi		Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Sinpaş GYO A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (TL)
800	5	1.000,00m ²	156132	/ 240000	650,55m ²	6.447 TL/m ²	4.194.057 TL
800	13	1.962,93m ²	155463	/ 240000	1.271,51m ²	3.000 TL/m ²	3.814.537 TL
801	29	2.062,89m ²	11806	/ 68763	354,18m ²	6.447 TL/m ²	2.283.377 TL
TOPLAM					2.276,24m ²		10.291.971 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)							10.292.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

3 ADET PARSELİN 1/1 HİSSESİNİN DEĞERİ	25.155.000 TL
3 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)	10.134.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

3 ADET PARSELİN 1/1 HİSSESİNİN DEĞERİ	25.635.060 TL
3 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ	10.292.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında alınan ruhsatlar göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile piyasa yaklaşımı yönteminde değere ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için piyasa yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arazi olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. . Bu kapsamda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri , Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsellerin "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Bahsi geçen 3 adet parselin tapudaki niteliği yine "arsa" şeklindedir. Bu parseller hisseli mülkiyet yapısına sahip olup, Sinpaş GYO A.Ş. dışında çok sayıda hissedar bulunmaktadır. Bu çerçevede söz konusu parsellerde Sinpaş GYO A.Ş.'nin payına düşen hisselerin "ARSA" olarak portföyde bulunmasında engel bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." ve yine tebliğin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmekte olup, değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait hisseler üzerinde ipotek bulunmamakta olup, üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Tebliğ'in 22-1-j maddesinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir. Rapor'un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait olan hisselerin bir kısmı üzerinde ihtiyati tedbir şerhleri ve bir parselde davalıdır şerhi bulunmaktadır. Bu şerhler müşterinin söz konusu hisseleri üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerhler söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, hisselerin devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu hisselerin portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazların "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın; Sinpaş GYO A.Ş.'ne ait hisselerinin

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

10.134.000 .-TL

(On Milyon Yüz Otuz Dört Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

11.958.120 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

3 ADET ARSADA SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU								
Ada	Parsel	Alanı (m ²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi		Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m ²)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Sinpaş GYO A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (TL)	
800	5	1.000,00m ²	156132	/	240000	650,55m ²	6.290 TL/m ²	4.091.960 TL
800	13	1.962,93m ²	155463	/	240000	1.271,51m ²	3.000 TL/m ²	3.814.537 TL
801	29	2.062,89m ²	11806	/	68763	354,18m ²	6.290 TL/m ²	2.227.792 TL
TOPLAM					2.276,24m ²			10.134.289 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-.TL)							10.134.000 TL	

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.