

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEMECE İLÇESİ'NDEKİ İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ'NDE YER ALAN 22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.12.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2022
RAPOR TARİHİ	6.01.2023
RAPOR NO	SNP-2210033
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATAKENT MAHALLESİ İSTANBUL SARAYLARI PROJESİNDE 22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	ATAKENT MAHALLESİ 220.SOKAK İSTANBUL SARAYLARI PROJESİNDE YER ALAN 22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409558) 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
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3 - Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Listesi
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 - İpotek Yazısı
- Ek 7 - Tapu Belgeleri
- Ek 8 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 9 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi'nde Yer Alan İstanbul Sarayları Projesi kapsamında bulunan 22 adet gayrimenkulün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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.

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 değerleme 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, BEŞİKTAŞ-İSTANBUL

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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi'nde Yer Alan İstanbul Sarayları Projesi kapsamında bulunan 22 adet gayrimenkulün değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2210033 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerleme 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 yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1410003	SNP-2010066	SNP-2110024
Rapor Tarihi	31.12.2014	31.12.2020	31.12.2020
Rapor Konusu	149 Adet Bağımsız Bölüm	23 Adet Bağımsız Bölüm	22 Adet Bağımsız Bölüm
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Eren KURT	Onur ÖZGÜR Metin EVLEK Eren KURT	Gizem Geregül Evlek Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	81.044.000	81.044.000	23.516.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**801 ADA 21 PARSEL**

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Küçükçekmece
Mahallesi	:	Halkalı
Mevkii	:	Menekşe
Pafta No	:	
Ada No	:	801
Parsel No	:	21
Alanı	:	124.201,00 m ²
Vasfı	:	27 BLOK TAMAM DİĞERLERİ NATAMAM 35 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	
Niteliği	:	
Kat No	:	
Arsa Payı	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Yevmiye No	:	
Cilt No	:	
Sayfa No	:	
Tapu Tarihi	:	

Blok Adı	Blok No-Giriş	Kat	B.Bİ No	Arsa Payı		Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	
KUZGUNCUK	14	ZEMİN	1	105	/	124201	DÜKKAN	511	50514	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32A	3. BODRUM	1	365	/	124201	DÜKKAN	519	51263	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32A	1.BODRUM+ZEMİN	2	200	/	124201	DÜKKAN	519	51264	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	3	30	/	124201	DÜKKAN	519	51265	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32A	ZEMİN	4	41	/	124201	DÜKKAN	519	51266	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32B	2.+1.BODRUM	1	486	/	124201	DÜKKAN	520	51358	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32B	2.BODRUM	2	159	/	124201	DÜKKAN	520	51359	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32B	1.BODRUM	3	22	/	124201	DÜKKAN	520	51360	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32B	1.BODRUM	4	164	/	124201	DÜKKAN	520	51361	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32B	1.BODRUM	5	63	/	124201	DÜKKAN	520	51362	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32C	2.+1.BODRUM	1	329	/	124201	DÜKKAN	520	51396	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32C	1.BODRUM	2	33	/	124201	DÜKKAN	520	51397	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32C	1.BODRUM	3	102	/	124201	DÜKKAN	520	51398	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32C	1.BODRUM	4	49	/	124201	DÜKKAN	520	51399	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32C	1.BODRUM	5	58	/	124201	DÜKKAN	520	51400	19.10.2012	24413
ÇIRAĞAN	32D	2.+1.BODRUM	1	492	/	124201	DÜKKAN	520	51423	19.10.2012	24413
KIZ KULESİ	7	ZEMİN	1	336	/	124201	DÜKKAN	511	50480	19.10.2012	24413
SALACAK	9	ZEMİN	1	139	/	124201	DÜKKAN	511	50485	19.10.2012	24413
SAHİL KULE 1	26	1.BODRUM	1	34	/	124201	DÜKKAN	512	50606	19.10.2012	24413
SAHİL KULE 1	26	1.BODRUM	3	70	/	124201	DÜKKAN	512	50608	19.10.2012	24413
SAHİL KULE 1	28	1.BODRUM	1	71	/	124201	DÜKKAN	515	50908	19.10.2012	24413
SAHİL KULE 1	28	1.BODRUM	3	71	/	124201	DÜKKAN	515	50910	19.10.2012	24413

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.11.2022-18.11.2022 tarihinde, Web Tapu Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Ana Taşınmaz Üzerinde Müşterek Olarak:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 17/10/2012 (19.10.2012 tarih – 24413 yevmiye no).
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (15.11.2013 tarih - 33772 yevmiye no).
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (18.03.2014 tarih - 8798 yevmiye no)

İrtifaklar Hanesi:

- İSKİ tarafından onaylı ekli proje ve krokide belirtilen kısımda bu parsel aleyhine 801 ada 22 parsel lehine atık su, yağmur suyu ve içme suyu geçit hakkı vardır: (10.05.2013 tarih – 14552 yevmiye no).

Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müşterek Olarak:

Şerhler Hanesi:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır: (Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllık 1 TL bedelle kira şerhi). Malik: TEDAŞ (23.12.2011 tarih – 29963 yevmiye no).

Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeye Konu Tüm (Çırağan 32A-3 bağımsız bölüm nolu dükkan hariç) Bağımsız Bölümler Üzerinde Müşterek Olarak

Rehinler Hanesi:

Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 30.000.000.-TL tutarında 26.08.2019 tarih – 28402 yevmiye no ile ipotek şerhi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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." denilmektedir.

Çırağan 32A-3 bağımsız bölüm nolu dükkan Hariç Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Eklenti Hanesi:

Çırağan-32B-1 Nolu B.B.:

- D1 Nolu Depo: 19.10.2012 tarih, 24413 yevmiye no.

Çırağan-32B-4 Nolu B.B.:

- D2 Nolu Depo: 19.10.2012 tarih, 24413 yevmiye no.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

TAKBİS belgelerinden elde edilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazların tamamına, 19.10.2012 tarihinde kat irtifakı tesisi sırasında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tam hisse olarak atanmış, ardından 18.03.2014 tarihinde kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup, Konu taşınmazlar üzerinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu 801 ada 21 parsel 07.11.2010--14.08.2012-13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018-21.06.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre E:1,25, yapılanma koşullarında, "Konut Alanı" lejantı içerisinde kalmaktadır. Plan notlarının 1.46.maddesinde Planlama alanında ruhsat alarak yapılaşmış ve/veya inşaat süresi devam eden parsellerde yapı ruhsatı eki mimari projelerdeki irtifa değerini aşılamaz. denilmekte olup 2.1. maddesinde " Bu alanlarda palda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda Yençok= Z+14 kat olmak üzere ayrı, ikiz-ayrık ve blok uygulama yapılabilir denilmektedir.



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, SİĞINAK 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 JEOLojİK 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 OTOPIRK ALANI DÜZENLENEBİLİR.

1.12. PLANDA PARK, YEŞİL ALAN, AÇIK OTOPIRK 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 OTOPIRK 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 OTOYOL İHTİYACI İSTANBUL OTOYOL 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 OTOYOL 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 MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI'NDAN GÖRÜŞ ALINMAK KAYDIYLA, KREŞ, ÖZEL ANAOKULU YAPILABİLİR. BU DURUMDA GEREKLİ OLAN YEMEKHANE, ETKİNLİK SALONU, SPOR SALONU GİBİ SOSYAL ALANLAR, BODRUM KATLARDA 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 TRAFO 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 EMSALIN 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

TENİSİ) 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

Taşınmazın yapılaşma şartlarında son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlara ait 22.04.2010 onay tarihli, 4758 sayılı kat irtifakına esas Mimari Projesi tapu dairesinde onaylanmıştır. Parsel bünyesinde yer alan bloklara ait farklı tarihlerde yapı ruhsatları, tadilat ruhsatları alınmıştır. Aşağıda yer alan tabloda bu bilgiler detaylı olarak sunulmaktadır. Aşağıdaki blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup tablo halinde belirtilmiştir. (Aşağıdaki tabloda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldıkları blokların ruhsat bilgileri belirtilmiştir.)

Proje Blok Adı	Ruhsat Blok Adı	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi	Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı (m ²)
KIZ KULESİ	7 (KIZ KULESİ)	7	29.03.2012	168	25.02.2014	157	1	365,61
SALACAK	9 (SALACAK BİNASI)	9	29.03.2012	173	16.07.2014	434	1	142,67
KUZGUNCUK	14 (KUZGUNCUK)	14	29.03.2012	193	24.02.2014	152	1	73,10
SAHİL KULE 1	26 (SAHİL KULE 1)	26	06.04.2011	258	04.02.2014	90	122	13.993,90
HİSAR KULELERİ 2	BLOK 27B	27	21.06.2012	425	25.08.2014	511	92	16.432,88
HİSAR KULELERİ 1	BLOK 28	28	21.06.2012	424	10.06.2014	337	118	13.302,42
ÇIRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32A	32	05.10.2012	686	22.12.2014	729	95	9.919,32
ÇIRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32B	32	05.10.2012	687	22.12.2014	730	38	7.970,71
ÇIRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32C	32	05.10.2012	688	22.12.2014	728	27	6.536,53
ÇIRAĞAN RESİDANCE	BLOK 32D	32	05.10.2012	689	22.12.2014	731	1	1.347,14

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin yapı denetim ile ilgili işleri Tatlısu Mahallesi Şerif Sokak No:6/1 Ümraniye/İstanbul adresindeki Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş tarafından yapılmıştır.

2.3.6 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait 20.07.2012, 23.07.2012, 24.07.2012, 25.07.2012, 26.07.2012, 27.07.2012, 30.07.2012, 31.07.2012 tarihli B ve C Sınıflı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi'nde yer alan 124.201,00 m² alana sahip 801 ada 21 parselde kain olan Sinpaş İstanbul Sarayları projesi kapsamında yer alan 22 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümdür. Konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Sarayları Projesi'nde 35 blokta 1250 ünite, 1244 bağımsız bölüm planlanmıştır. Proje kapsamında sosyal aktivite olarak; Açık Yüzme Havuzu, Tenis Kortu, Squash Sahası, Basketbol Sahası, Çocuk Oyun Alanı, Yürüyüş Yolları ve meydanlar bulunmaktadır. Site dahilinde ayrı ticari bağımsız bölümler bünyesinde yer alan Sağlık Kulübü, Türk Hamamı - Sauna, Kapalı Yüzme Havuzu, Fitness Merkezi, Restaurant ve Kafeler gibi ticari bağımsız bölümlerde mevcuttur. Proje kapsamında yer alan toplam 51 adet ticari ünite bulunmaktadır. Proje kapsamında, orta bölümde yer alan İstanbul Boğaz'ının minyatürü çevresinde inşa edilmiş villalar ve bu villaların arkasında çok katlı bloklar şeklinde inşa edilmiş apartmanlar yer almaktadır.

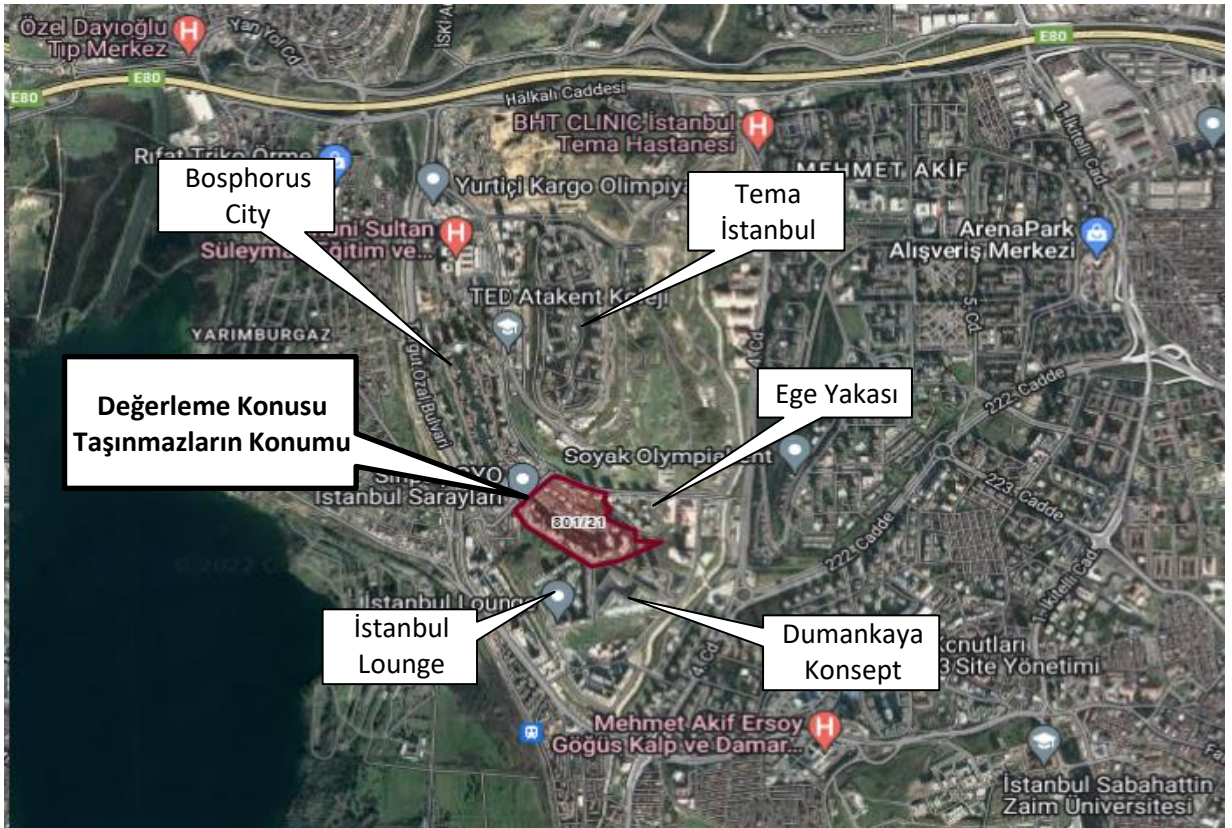
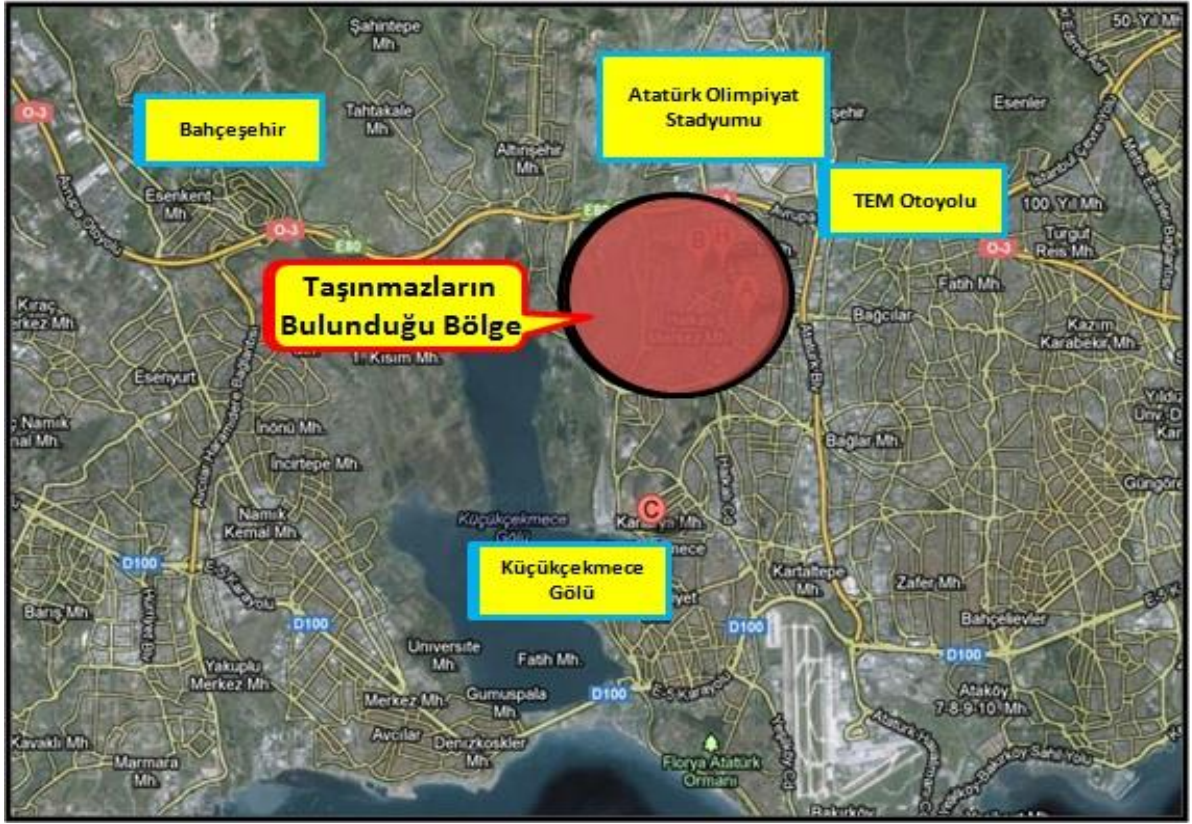
Proje içerisinde yalnızca proje bünyesine ve ayrıca bölgesel hizmet veren ticari birimler yer almaktadır. Proje orta üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir ve tamamlanmış durumdadır.

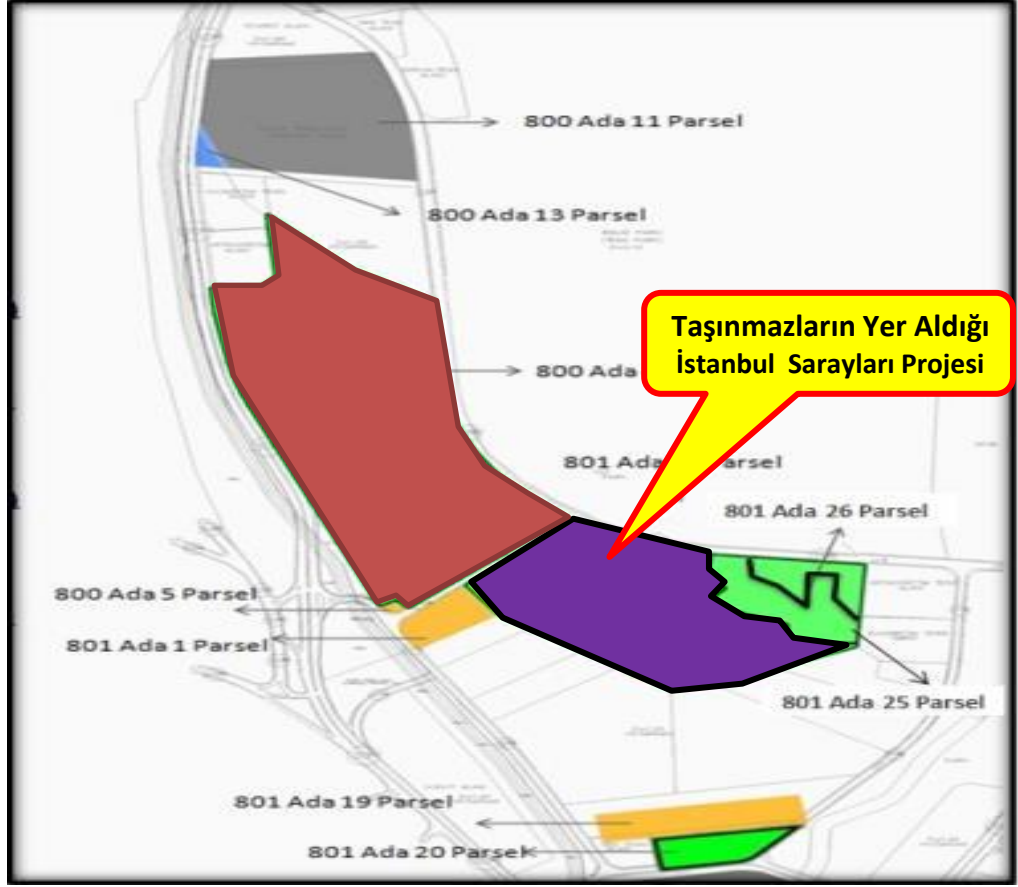
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş İstanbul Sarayları, Halkalı bölgesinin 2. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Turgut Özal Bulvarının kuzeybatısında konumlanmaktadır. Proje, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne gelmeden önce yer alan Bosphorus City projesi projesinin güneyinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut siteleri Bosphorus City projesi, 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 konumlanmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Halkalı Toplu Konut Bölgesinde 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 Taksim Meydanına takribi 25 km. dir.

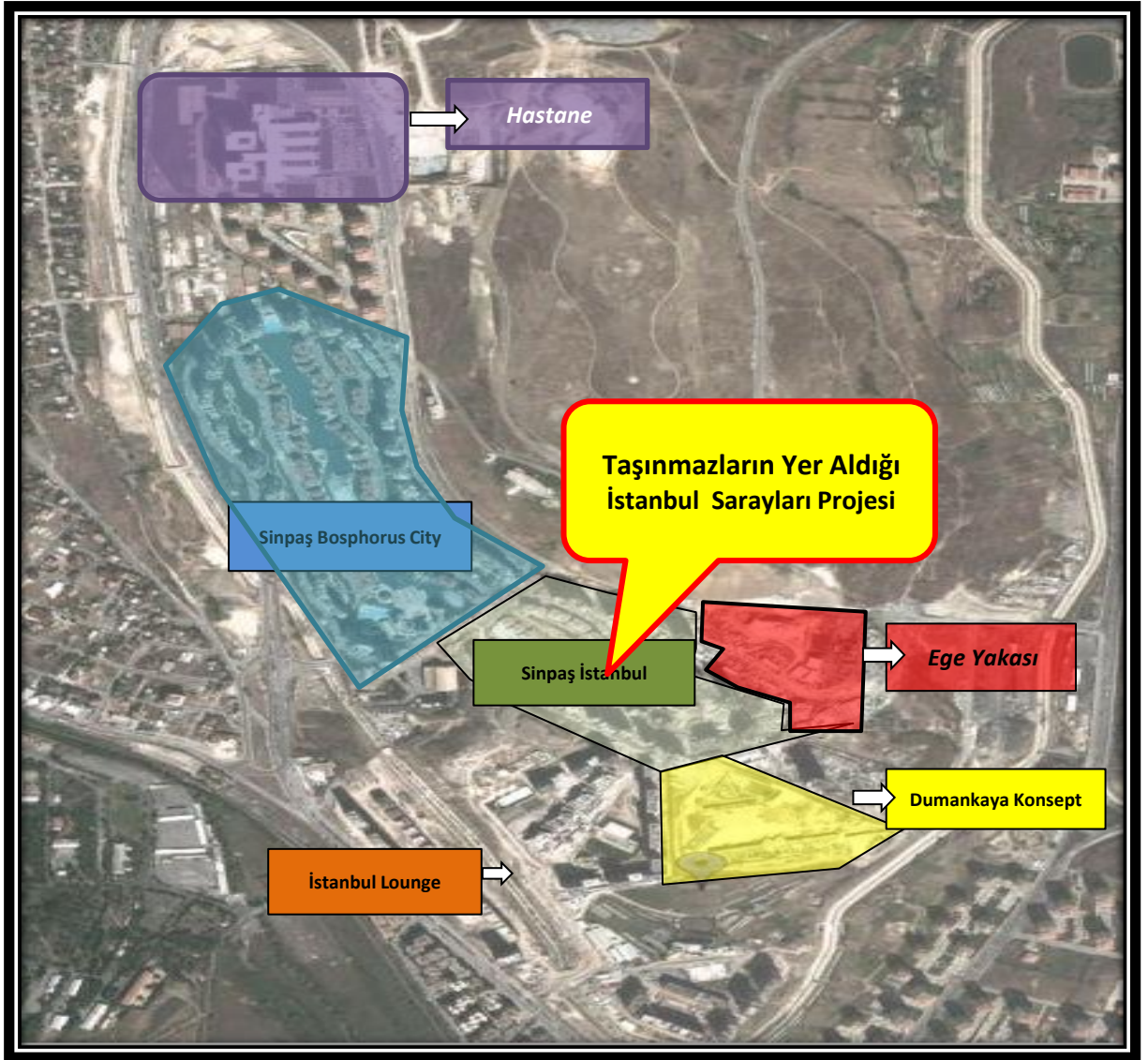




3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümler; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parsel üzerinde konumlu "İstanbul Sarayları Projesi" kapsamında yer almaktadır. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrilidir. Proje kapsamında Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Kuru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkar Konakları, Hanzade Konakları, Hisar Kuleleri, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü, Çırağan Residence, Kıyı Cafe, Salacak Cafe, Kule Restaurant, Arasta Çarşısı, Sude Cafe olmak üzere çeşitlendirilmiştir. Site bünyesinde toplamda 35 adet blokda 1.244 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje kapsamında, orta bölümde yer alan İstanbul Boğaz'ının minyatürü çevresinde inşa edilmiş villalar ve bu villaların arkasında çok katlı bloklar şeklinde inşa edilmiş apartman blokları yer almaktadır. Proje içerisinde yalnızca proje bünyesine ve ayrıca bölgesel hizmet veren ticari birimler yer almaktadır. Proje orta üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Proje tamamlanmış durumdadır.





Proje kapsamında yer alan bloklar;

- 1. Blok, Çırağan Kafe (Çırağan Kafe)
- 2. Blok, Çırağan Köşkü (Çırağan Yalısı)
- 3, 10, 13. Bloklar, Şehzade Sarayları (İkili Yalı)*;
- 4A ve 4B Bloklar, Dolmabahçe Köşkü (Dolmabahçe Apartmanı)*;
- 5, 6, 11, 12, 19, 20. Bloklar Sultan Sarayları (Sahil Sarayları A, Sahil Sarayları B)*;
- 7. Blok, Kule Restorant (Kız Kulesi)
- 8. Blok Arasta Çarşı (Arasta)
- 9. Blok Salacak Restaurant (Salacak Binası)
- 14. Blok, Sude Kafe (Kuzguncuk Binası)
- 15. 16, 17 .Bloklar Kuzguncuk Yalısı (Boğaziçi Yalıları)*;

- **18, 21, 22, 23 ,24, 25 .Bloklar** Koru Sarayları (Koru Sarayları A,Koru Sarayları B)*;
- **26, 28 .Bloklar** Hisar Kuleleri 1 (Sahil Kuleleri 1)*;
- **27A, 27B .Bloklar** Hisar Kuleleri 2 (Sahil Kuleleri 2)*;
- **29A, 29B, 30A, 30B, 31A, 31B Blok**lar Hünkar Konakları (Güney Blok)lar)*;
- **32A, 32B, 32C, 32D, 32E Blok**lar Çırağan Residence (Çırağan Residence)*;
- **33A, 33B, 34A, 34B, Blok**lar Hanzade Konakları (Kuzey Blok)lar)*;
- **35. Blok** Hisar Kuleleri 1 (Koru Kule)

olarak isimlendirilmişlerdir.

** Parantez içinde belirtilen isimler kat irtifak listesinde tanımlanmış olan blok isimleridir.*

Etrafı duvarlarla çevrili olan siteye 2 adet kontrollü giriş bulunmaktadır. Bu girişler yukarıdaki vaziyet planında sarı oklarla gösterilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu İstanbul Sarayları projesinde 35 blokta 1250 ünite, 1244 bağımsız bölüm planlanmış ve inşa edilmiştir. Rapora konu taşınmazların bulundukları bloklar yukarıdaki vaziyet planında gösterilmiştir.

KIZ KULESİ BİNASI

Mimari projesinde “Kız Kulesi” olarak tanımlanan 7 blok giriş numaralı, tek bağımsız bölümden oluşan yapıdır. Mimari projede bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 kattan oluşan bloğun çatısı teras çatı yapısında olup; teras kat iki kotta kademelendirilmiştir. Bodrum katta su deposu, hidrofor odası ve mutfak bölümleri, zemin katta restoran servis alanı, mutfak, wc ve teras bölümleri tanımlanmıştır. Teras katta +6,30 kotu alanı bulunmakta ve +9,30 kotu seyir terası kullanımlıdır.

SALACAK BİNASI

Mimari projesinde “Salacak” olarak tanımlanan, 9 blok giriş numaralı, tek bağımsız bölümden oluşan yapıdır. Blok, mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup zemin altında su deposu bulunmakta, zemin katta salon, teras, mutfak, depo ve wc hacimleri tanımlanmıştır.

KUZGUNCUK BİNASI

Mimari projesinde “Kuzguncuk Binası” olarak tanımlanan 14 blok giriş numaralı, tek bağımsız bölümden oluşan yapıdır. Blok mimari projesine göre tek kattan oluşmakta olup zemin altında su deposu bulunmaktadır.

SAHİL KULE-1/HİSAR KULE-1

Mimari projesinde “Sahil Kule-1” olarak tanımlanan 26 ve 28 blok giriş numaralı yapılar aynı tiplerde olup mahalde “Hisar Kuleleri” olarak adlandırılmışlardır. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum kat, zemin kat ve 22 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimler ve depolar bulunmakta, 1. Bodrum katta 6 adet dükkan, zemin ve normal katların her birinde 5 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. 1+1 ve 2+1 özellikli konutlar büyüklük olarak konum ve katlarına göre farklılık göstermektedir.

SAHİL KULE-2

Mimari Projesinde “Sahil Kule-2” olarak tanımlanan 27 numaralı yapı girişleri A ve B olarak tanımlanan simetrik biçimde ayrı iki bloktan oluşmakta olup satış kataloğunda “Hisar Kuleleri” olarak sunulmuştur. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum kat, zemin kat ve 22 normal kat ve teras katından oluşmaktadır. 2.bodrum katında sığınak ve sosyal tesis eklentileri, tesisat odaları, 1.bodrum katında sosyal tesis alanları, depo alanları bulunmaktadır. Zemin ve normal katların her birinde 8 adet konut ünitesi tanımlanmıştır. Teras katta tesisat teknik hacimlerinin bulunduğu alanlar mevcuttur. 2+1 ve 3+1 özellikli konutlar büyüklük olarak konum ve katlarına göre farklılık göstermektedir.

ÇIRAĞAN REZİDANS

Mimari Projesinde “Çırağan Rezidans” olarak tanımlanan 32 numaralı yapı aynı isimle satışa sunulmuştur. Blok kademeli olup mimari projesine göre 3 bodrum, zemin, 15 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum katlarda ortak alan niteliğindeki sığınak, teknik hacimlerin yanı sıra diğer bağımsız bölümler bulunmaktadır. Zemin katta ayrı bağımsız bölümler olarak tescil edilmiş ticari üniteler de restoran ve cafe fonksiyonlu ticari bağımsız bölümler planlanmıştır. Kademeli olan normal katların her birinde farklı sayıda olmak üzere blokta 161 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	3.B - 4.A. - 5.A
Kullanım Amacı	:	Dükkan-Konut
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Kapalı Otopark
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir
Cephesi	:	-
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin brüt alanları aşağıda belirtilmiştir. Satışa esas alanları Sinpaş GYO A.Ş. den alınan icmal listesinden alınmıştır.

Blok Adı	Blok-Giriş No	Niteliği	Kat	BB No.	Satışa Esas Alanı (m ²)
KUZGUNCUK	14	DÜKKAN	ZEMİN	1	146,30
ÇIRAĞAN	32A	DÜKKAN	3. BODRUM	1	507,82
ÇIRAĞAN	32A	DÜKKAN	1.BODRUM+ZEMİN	2	278,01
ÇIRAĞAN	32A	DÜKKAN	ZEMİN	3	41,62
ÇIRAĞAN	32A	DÜKKAN	ZEMİN	4	56,56
ÇIRAĞAN	32B	DÜKKAN	2.+1.BODRUM	1	677,05
ÇIRAĞAN	32B	DÜKKAN	2.BODRUM	2	221,39
ÇIRAĞAN	32B	DÜKKAN	1.BODRUM	3	29,93
ÇIRAĞAN	32B	DÜKKAN	1.BODRUM	4	227,47
ÇIRAĞAN	32B	DÜKKAN	1.BODRUM	5	87,42
ÇIRAĞAN	32C	DÜKKAN	2.+1.BODRUM	1	457,38
ÇIRAĞAN	32C	DÜKKAN	1.BODRUM	2	45,68
ÇIRAĞAN	32C	DÜKKAN	1.BODRUM	3	141,69
ÇIRAĞAN	32C	DÜKKAN	1.BODRUM	4	67,81
ÇIRAĞAN	32C	DÜKKAN	1.BODRUM	5	81,02
ÇIRAĞAN	32D	DÜKKAN	2.+1.BODRUM	1	684,94
KIZ KULESİ	7	DÜKKAN	ZEMİN	1	466,92
SALACAK	9	DÜKKAN	ZEMİN	1	193,85
SAHİL KULE 1	26	DÜKKAN	1.BODRUM	1	47,42
SAHİL KULE 1	26	DÜKKAN	1.BODRUM	3	96,68
SAHİL KULE 1	28	DÜKKAN	1.BODRUM	1	98,34
SAHİL KULE 1	28	DÜKKAN	1.BODRUM	3	98,34

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul ili

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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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 arasını 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 ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin 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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Küçükçekmece İlçesinin Toplam Nüfusu 805.930 kişidir

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 aldırıştır. 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).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelere göre ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşırı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğünü işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

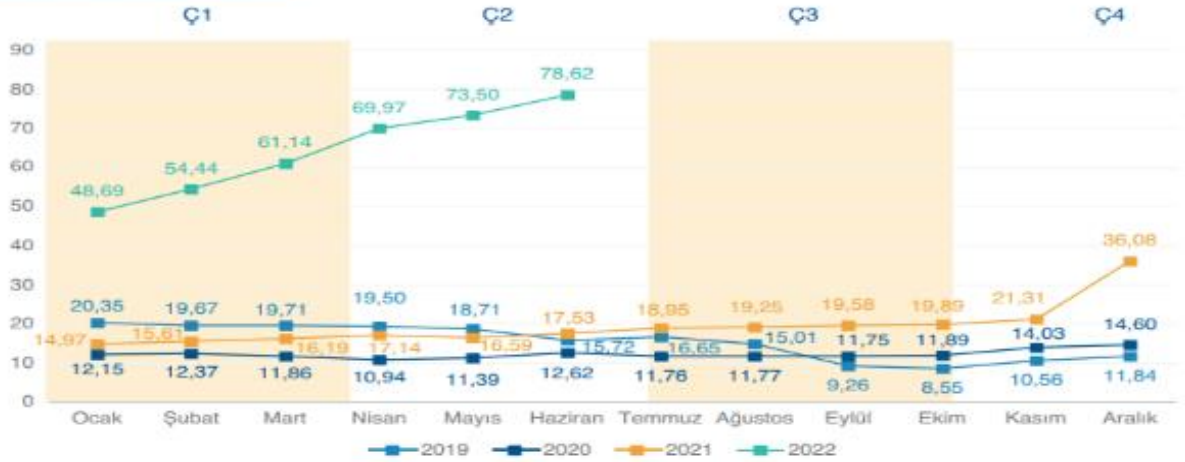
Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır. Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna'daki savaş, Rusya'ya yönelik yaptırımlar, Çin'deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyeye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönettiren, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarda da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir. İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e- ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleştirmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralardan yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve beklenen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğuş Grubu (16.000 m², Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m², Kosifler Plaza), Roche (5.419 m², Uniq İstanbul), TBC (4.646 m², Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m², Istanbul Bloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m², Vadistanbul), CitiBank (3.500 m², Tekfen Tower), TBC (3.039 m², Trump Tower), Eren Holding (3.030 m², Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m², Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içerisinde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışlarıdır. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji

Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

Yaygın alının aksine boşluk oranlarının azalması , pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın alının aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir. Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralalar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralaların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır. Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzin pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzin yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur. Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir.

Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Yılın ilk yarısında Rusya-Ukrayna savaşı, pandeminin ekonomi üzerinde devam eden baskısı ve kırılan tedarik zincirleri ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. 2022 yılının Şubat ayında Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından Haziran ayı itibariyle İşgalin 5. ayı geride kalmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. Artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca geçen yıl dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen merkezi iş alanı (MİA) bölgesi birincil kirası, bu yarıyıl nispeten stabil olan dolar kuru ile artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 123.424 m² iken, ikinci çeyrekte 120.892 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 244.316 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, ilk yarıyılıda gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekafe bazında hem de sayıca, sırasıyla %83 ve %85 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların ise %30'u MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %43'ü Anadolu yakasında ve %27'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Daimler (13.857 m², Vadistanbul), Yıldız Teknokent (11.000 m², Maslak 1453), Kolektif House (9.800 m², Onur Ofis), Eroğlu Grup Şirketleri (7.500 m², Skyland), Kolektif House (7.200 m², A+Live), P&G (5.800 m², Nidakule Ataşehir Kuzey) ve Amazon (2.738 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %19 kaydedilmiştir. Bu süreçte önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiş olup, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanacağı öngörülmektedir.

Genel ofis görünümüne bakacak olursak; Rusya-Ukrayna Savaşı sırasında Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı şirketin merceği altına girmiştir. Operasyon yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanlarını en doğru mekânda bir araya getirme çabaları ve etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, ilk yarıda artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde ₺ bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil konumlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralara yükseldiği gözlemlenmiştir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,0 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 13,9 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 5,9 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,8; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; kira ortalaması 8,1 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 birinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 38 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	₺17.832	₺16.773	₺22.804
İzmir	₺14.084	₺13.750	₺16.423
Bursa	₺10.779	₺11.137	₺10.772
Ankara	₺10.614	₺10.416	₺9.496
Antalya	₺14.628	₺14.131	₺13.988
Kocaeli	₺9.654	₺9.397	₺9.782
Adana	₺9.555	₺10.029	₺8.792

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç4'21			Ç1'22			Ç2'22		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)
Levent - Etiler	891	16,0	22	805	15,7	23	886	14,5	23
Maslak	941	23,3	13	937	25,6	15	927	23,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	15,8	12	529	15,5	12	529	11,9	12
Taksim ve Çevresi	187	20,2	10	187	16,3	10	187	16,5	9
Kağıthane	302	29,3	10	292	24,0	10	289	23,3	9
Beşiktaş *	103	32,0	9	105	20,4	9	105	17,6	9
Batı İstanbul**	829	10,6	8	655	8,1	9	673	7,9	8
Cendere-Seyrantepe	422	43,7	10	485	4,7	10	376	3,9	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)	Stok (bin m²)	Bogluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m²/ay)
Kavacık	105	14,2	10	105	14,3	10	93	13,6	9
Ümraniye	753	16,2	12	765	10,1	12	765	13,0	11
Altunizade	84	38,6	12	84	31,3	12	84	37,4	12
Kozyatağı	789	21,2	16	766	18,7	16	766	17,0	16
Doğu İstanbul***	583	25,4	7	485	30,3	7	485	30,3	7

2022 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 120,9 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %2,1 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %122,3 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nisantasi-Akmerkezi-Barbaros-İzciye-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Göreceli Yenibosna-Rekadıy-İkinci bölgeyi kapsamaktadır.

***Küçükçekirge-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Site oluşumu içinde yer almaktadırlar.
- * Ana arter ve bulvara yakın konumdadırlar.
- * Kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Çevresinde benzer nitelikli projelerin bulunması nedeni ile alternatifler çoğalmıştır.

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 değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı 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 değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Dükkan Emsalleri

1 TURYAP MERTER KAMELYA

Tel 0 (535) 309 72 76

Dumankaya Miks Projesinde bulunan 65 m2 alanlı olarak pazarlanan köşe konumlu dükkan 1.800.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	65 .-M ²	1.800.000 .-TL	27.692 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 REALITY WORLD ERTEK GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 280 14 99

Dumankaya Miks Projesinde bulunan 70 m2 alanlı olarak pazarlanan dükkan 2.650.000 TL bedel ile satılıktır

SATILIK	70 .-M ²	2.650.000 .-TL	37.857 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

3 AKASYA EMLAK

Tel 0 (532) 371 26 92

Atakent Terrecia Tema Çarşıda bulunan 20.000 TL kira getirisi bulunduğu beyan edilen 50 m2 alanlı olarak pazarlanan dükkan 7.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	50 .-M ²	7.000.000 .-TL	140.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

4 ACRO YATIRIM

Tel 0 (532) 200 60 20

Hastanenin yanında bulunan metronun karşısında olarak beyan edilen 215 m2 Düz Giriş + 65 m2 Kapalı Ön Kullanım Alanlı toplam 280 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, restaurant kiracılı dükkan 12.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	9.500.000 .-TL	38.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 ŞAHİN REAL ESTATE

Tel 0 (533) 150 48 97

Halkalı Atakent Mahallesinde ana cadde üzerinde konumlu, Olivia Çarşıda yer alan 100 m2 alanlı dükkan 3.600.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	3.600.000 .-TL	36.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 REAL EXPERT GAYRİMENKUL

Tel 0 (530) 275 04 46

Konu taşınmazlara yakın konumda bulunan, İnanlar Çarşısı projesinde ye alan 108 m2 alanlı,dükkan 6.950.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	108 .-M ²	6.950.000 .-TL	64.352 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (32A-4 NOLU DÜKKAN-SATILIK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		2.650.000	7.000.000	9.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	56,56	70	50	250
BİRİM M² DEĞERİ		37.857	140.000	38.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	ÇOK BÜYÜK
		5%	0%	30%
CEPHESİ		ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-39%	-25%
KONUM		ORTA İYİ	İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-74%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	29.225	20.821	36.453	30.400

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.

Ticari nitelikli taşınmazlarda piyasada istenilen bedellerin 25.000 TL/m²-45.000 TL/m² TL/m² olduğu, 40.000 TL/m²'ye kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ancak istenilen bedellerle satışların gerçekleşmediği yüksek pazarlık paylarının bulunduğu belirlenmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir. Bölgede araştırılan dükkan emsalleri; değerlemeye konu 32A blok 4 no'lu bağımsız bölüm için alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi ve reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m2 birim satış değeri hesaplanmıştır. Diğer taşınmazlar ise 32A blok 4 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Yapılan uyumlaştırmalar sonucunda 32A blok 4 no'lu bağımsız bölümün m² birim satış değeri 29.225.- TL/m² olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri ekteki tablolarda gösterilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'deki listede belirtilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
22 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	62.731.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış olması, kat irtifaklı / kat mülkiyetli olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değeri aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bölgede aynı anda satılık ve kiralık dükkan ve konut emsaline ulaşlamamış olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

22 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	62.731.000 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 tek farklı yöntem kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılammış olması, pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların kira değerleri değerlendirme tablosunda yer almaktadır.

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

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

Taşınmazlar kat mülkiyetli olup yapı kullanma izin belgesi alınmış haldedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

6.5.8 -

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan 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, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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 ayni 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 ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Çırağan 32A-3 bağımsız bölüm nolu dükkan hariç Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Taşınmazda dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.

801 ada 21 parsel üzerindeki değerlendirme yapılan 22 adet bağımsız bölümün yapıların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı 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 22 Adet bağımsız bölümün;

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

62.731.000 .-TL

(Altmış İki Milyon Yedi Yüz Otuz Bir Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

74.022.580 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * 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.