

## **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEMECE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN BOSPHORUS CITY BÜNYESİNDEKİ  
YER ALAN 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 01.11.2021                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 02.11.2021                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 31.12.2021                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 07.01.2022                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR NO</b>                   | SNP-2110021                                                                                                                                                                                                     |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATAKENT MAHALLESİ BOSPHORUS CITY PROJESİNDE 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                             |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | ATAKENT MAHALLESİ 220.SOKAK BOSPHORUS CITY PROJESİNDE YER ALAN 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL                                                                                                     |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409558)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)                                                                                          |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | 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

- 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 - Tapu Belgeleri**  
**Ek 7 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)**  
**Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)**  
**Ek 9 - İpoteklere İlişkin Yazı (kopya)**

## UYGUNLUK BEYANI

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

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- \* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim 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 Bosphorus City Projesi kapsamında bulunan 10 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.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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 Bosphorus City Projesi kapsamında bulunan 10 adet gayrimenkulün değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu proje için iş bu rapor SNP-2110021 referans numarası ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak Eren KURT 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 gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde aşağıdaki raporlar tanzim edilmiştir.

|                                                    | RAPOR-1                                        | RAPOR-2                                       | RAPOR-3                                       |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Rapor Numarası                                     | SNP-1410002                                    | SNP-1707006                                   | SNP-2010062                                   |
| Rapor Tarihi                                       | 31.12.2014                                     | 02.10.2017                                    | 31.12.2020                                    |
| Rapor Konusu                                       | 156 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ | 12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ | 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| Raporu Hazırlayanlar                               | Eren KURT - Onur ÖZGÜR                         | Onur ÖZGÜR Eren KURT                          | Onur ÖZGÜR Eren KURT                          |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 87.881.000                                     | 5.616.000                                     | 7.045.000                                     |

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**

**800 ADA 4 PARSEL**

İli : İstanbul  
İlçesi : Küçükçekmece  
Mahallesi : Halkalı  
Mevkii : Menekşe  
Pafta No :  
Ada No : 800  
Parsel No : 4  
Alanı : 246.092,58 m<sup>2</sup>  
Vasfı : 61 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 : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*  
Yevmiye No :  
Cilt No :  
Sayfa No :  
Tapu Tarihi :

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

"Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 04.11.2021 tarihinde, Web Tapu Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

### **Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müşterek Olarak:**

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- Yönetim Planı: 17.12.2010 tarih. 29.12.2010 tarih, 20773 yevmiyeli.
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 17/12/2012 tarih, 30711 yevmiyeli
- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 10/10/2011 tarih, 23710 yevmiyeli
- \* YAY2/4/4.NORMAL/C/9. bağımsız bölüm üzerinde" BAKIRKÖY 1. ÜRETİCİ MAHKEMESİNİN 5/2021 tarih 2021/337 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.( Şablon: Davalıdır Belirtmesi) Beyanı bulunmaktadır. (Tarih-Yevmiye: 17.05.2021-21892)

#### **Şerhler Hanesinde:**

- 1-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) 20.09.2010 tarih, 13032 yevmiye.  
( Bu şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- 1-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1-TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) 17.12.2010 tarih, 19702 yevmiye.  
( Bu şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- BEDAŞ lehine kira şerhi- 20.09.2010 tarih, 13032 yevmiye.  
( Bu şerh BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- BEDAŞ lehine kira şerhi- 17.12.2010 tarih, 19702 yevmiye.  
( Bu şerh BEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)
- \* DÖNER KULE 5/8/7.NORMAL/49 numaralı bağımsız bölüm üzerinde 16.11.2011 tarih 26618 yevmiye ile İhtiyati Tedbir kararı bulunmaktadır.( İstanbul 15.Asliye Ticaret Mahkemesi Nin 15/11/2011 Tarih 2011/477 Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: 3.Kişilere Devir Ve Temlikin Önlenmesi )  
( Bu şerh, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde müşterinin söz konusu taşınmazı üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmekte olup Öte yandan bu şerh söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.)



\* YAY2/4/4.NORMAL/C/9 bağımsız bölüm üzerinde' İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 12/05/2021 tarih 2021/337 ESA sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 17.05.2021-21892

( Bu şerh, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde müşterinin söz konusu taşınmazı üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmekte olup Öte yandan bu şerh söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.)

**Rehinler:**

\* DÖNER KULE-7/12/ZEMİN//3, TERAS EVLER 1/18/2.NORMAL/D/5, DÖNER KULE-2/16/1.BODRUM//1 numaralı bağımsız bölümler üzerinde TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI lehine 1. dereceden 5000000.00 EUR bedelle ipotek bulunmaktadır. Tarih-Yevmiye: 10.06.2021-26088

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.

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.

**2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

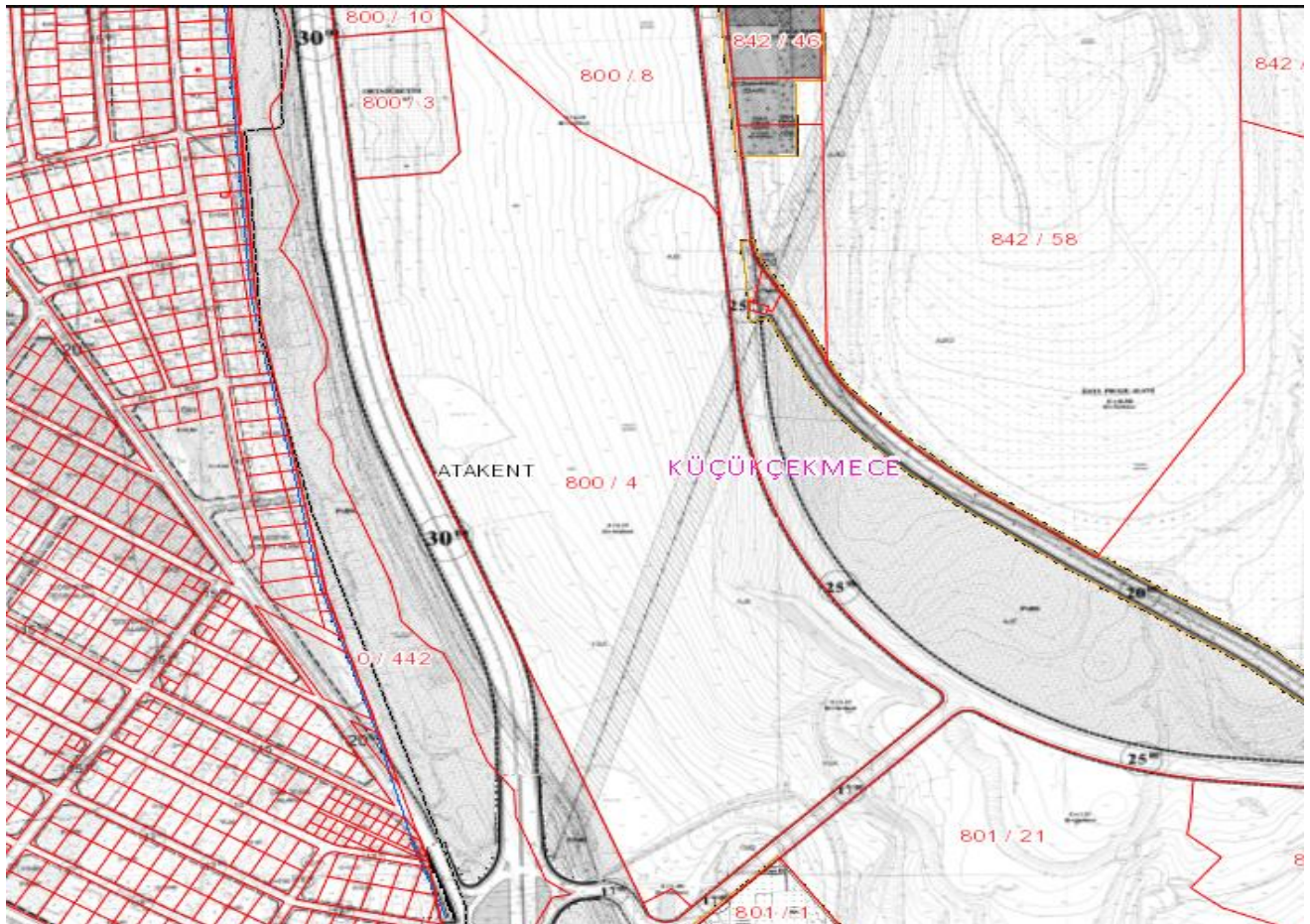
Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 29.12.2010 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemiyle Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'ye tescillenmiştir. Daha sonraki yıllarda farklı bloklardaki bağımsız bölümler için farklı tarihlerde kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmıştır. Belirtilen bu hususlar dışında diğer konu taşınmazlar üzerinde son 3 yıllık süre 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 800 ada 4 parsel; 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 – 24.07.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında yer almaktadır. Değerleme konusu 800 Ada 4 Parsel Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında “Konut” alanında kalmaktadır.

Konu parselin yakınından dere geçmekte olup 800 ada 4 parselde 05.10.2009 tarih ve M.34.0. İBB.5.01.03.09.03- 479873 sayılı İSKİ görüşüne yazı ekindeki Dere Koruma Bandı sınırlarına uyulacaktır. Parselin üzerinde Enerji Nakil Hattı bulunduğu ve parsel yakınından dere geçtiğinden uygulama aşamasında ilgili kurumların görüşlerine uyulacaktır.



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

- 1.1. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.2. İLGİLİ KURUM (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLJİK 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 CEPHEİ OLAN PARSELLERDE KATLAR ALANI 5000 M2'DEN FAZLA OLAN İNŞAATLARA İNŞAAT YAPIM RUHSATI VERİLMEDEN 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 M<sup>2</sup>DEN 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

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

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

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

6.7. ÖZEL PROJE ALANINDA, OTO PARK 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 OTO PARKI 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 her hangi 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 ve iskan belgeleri alınmıştır. Aşağıda yer alan tabloda bu bilgiler detaylı olarak sunulmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller için mevcut durum itibarı ile mer i mevzuat gereği alınması gerekli tüm izinler alınmıştır.

(Aşağıdaki tabloda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldıkları blokların ruhsat ve iskan bilgileri belirtilmiştir.)

| Ruhsat Blok Adı   | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi | Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayısı | Bağımsız Bölüm Sayısı | Alanı ( m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|---------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| DÖNER KULE 2/16   | 21.05.2010    | 251       | 02.11.2010                        | 429                               | 22                    | 11.590,96                |
| YAY 1/9-B         | 16.07.2010    | 436       | 25.08.2011                        | 378                               | 32                    | 4.494,30                 |
| YAY 2/4-C         | 01.06.2011    | 444       | 22.11.2011                        | 514                               | 28                    | 4.330,69                 |
| DÖNERKULE 5       | 16.12.2008    | 672       | 26.07.2011                        | 297                               | 122                   | 11.787,40                |
| DÖNERKULE 7/12    | 16.07.2010    | 122       | 04.08.2011                        | 317                               | 122                   | 11.787,40                |
| TERASEVLER 1/17-A | 19.03.2008    | 127       | 07.09.2010                        | 330                               | 29                    | 5.692,42                 |
| TERASEVLER 2/22   | 01.06.2011    | 428       | 18.01.2012                        | 21                                | 28                    | 4.651,25                 |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ | 29.12.2010    | 867       | 21.09.2012                        | 462                               | 117                   | 16.696,55                |

### 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.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin yapı denetim ile ilgili işleri

Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş: Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy -İstanbul

MB Yapı Denetim A.Ş: Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi C Blok, No:46 Üsküdar--İstanbul

Mavi Işık Yapı Denetim A.Ş : Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi A Blok, No:46 Üsküdar-İstanbul tarafından yapılmıştır.

**Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen**  
**2.3.6 - 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 binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi'nde yer alan 246.092,58 m<sup>2</sup> alana sahip 800 ada 4 parselde kain olan Sinpaş Bosphorus City projesi kapsamında yer alan 10 adet konut nitelikli bağımsız bölümdür. Farklı mimarilere sahip bina tipi ve 1+1'den 6+1'e kadar toplam 2.828 adet konut yer almaktadır.

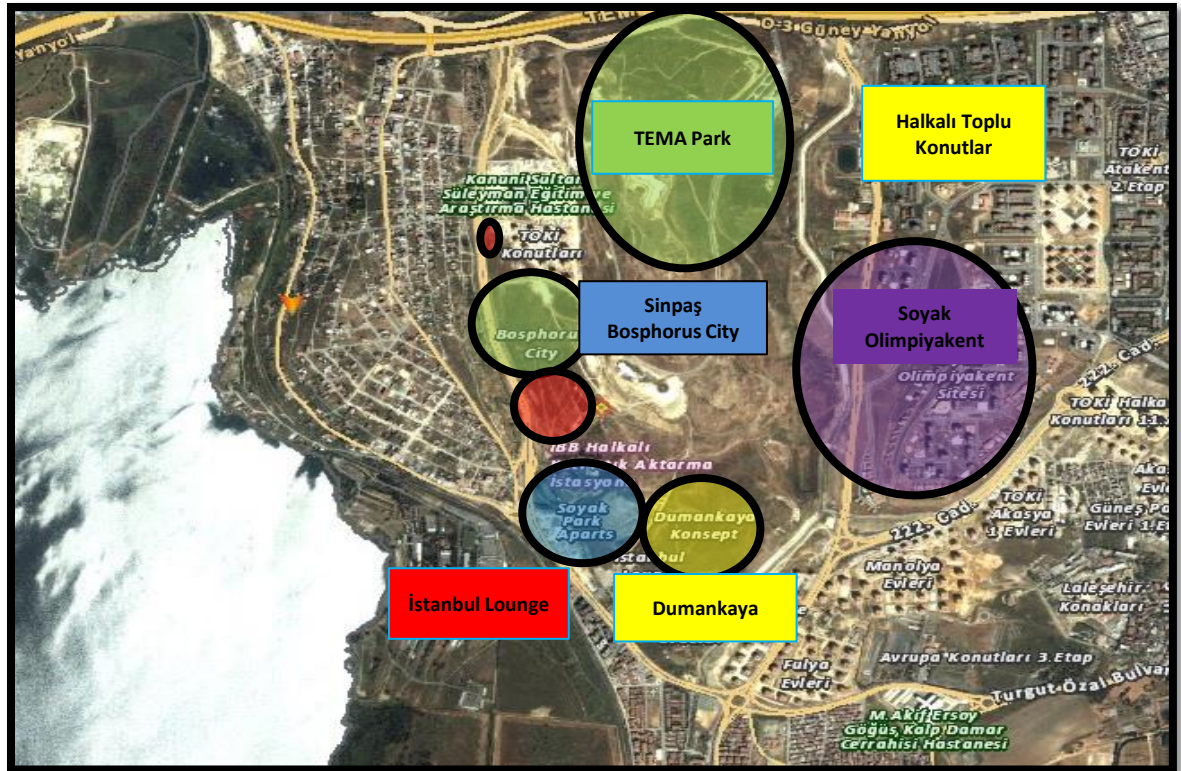
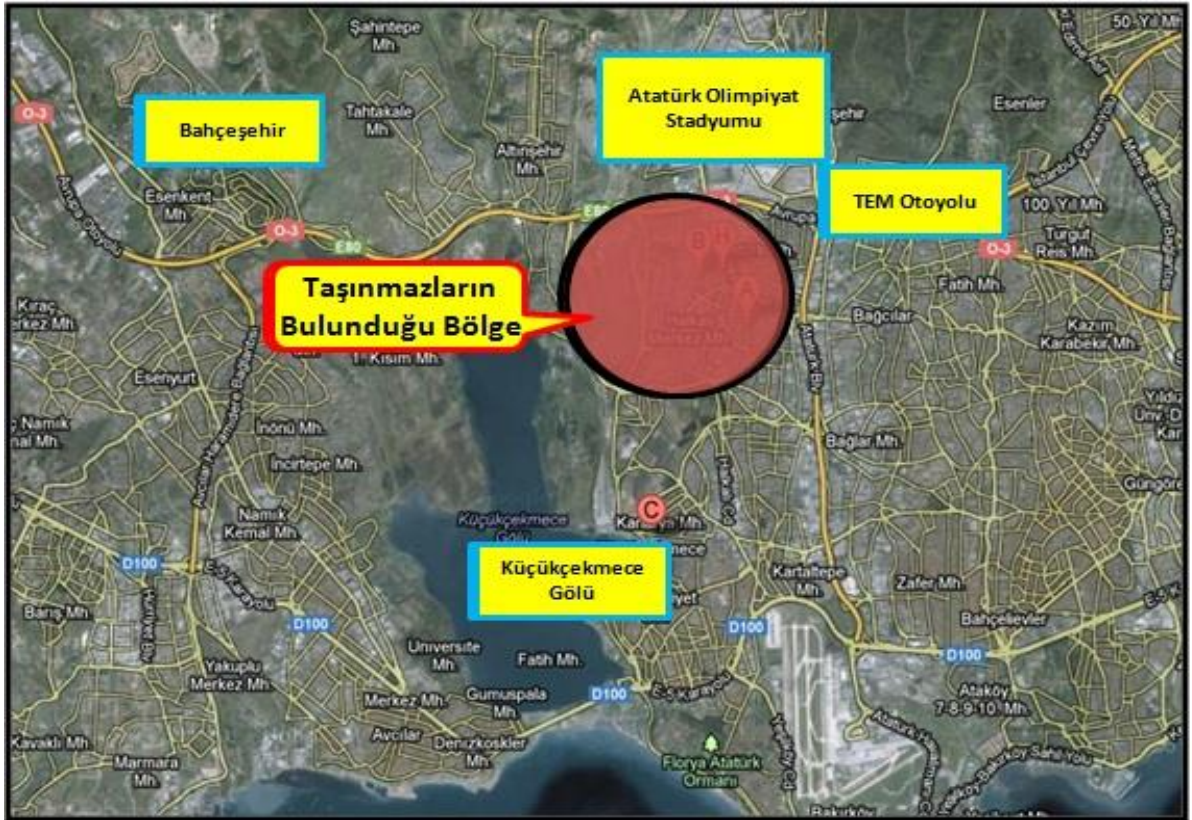
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Bosphorus City projesi, 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 Sinpaş İstanbul Sarayları projesinin kuzeyinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut siteleri Sinpaş İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnancılar 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.

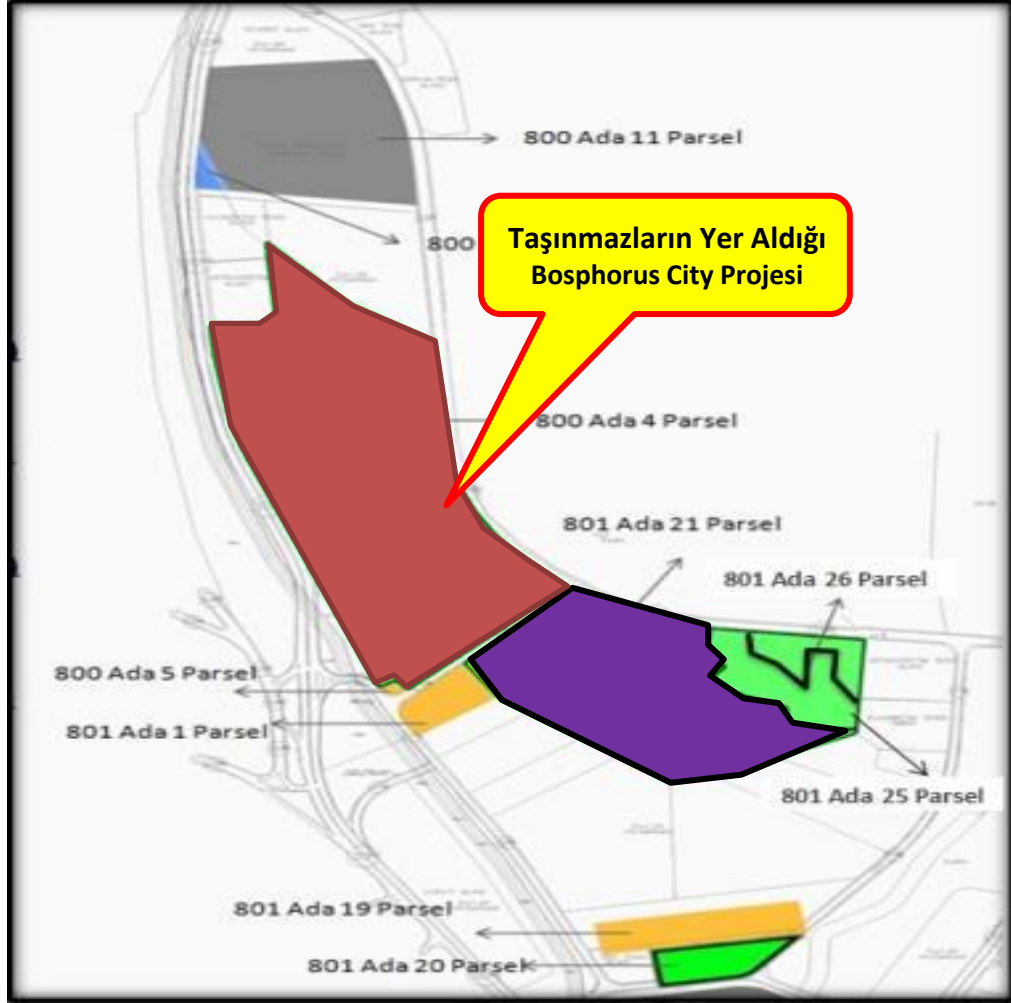
#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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.





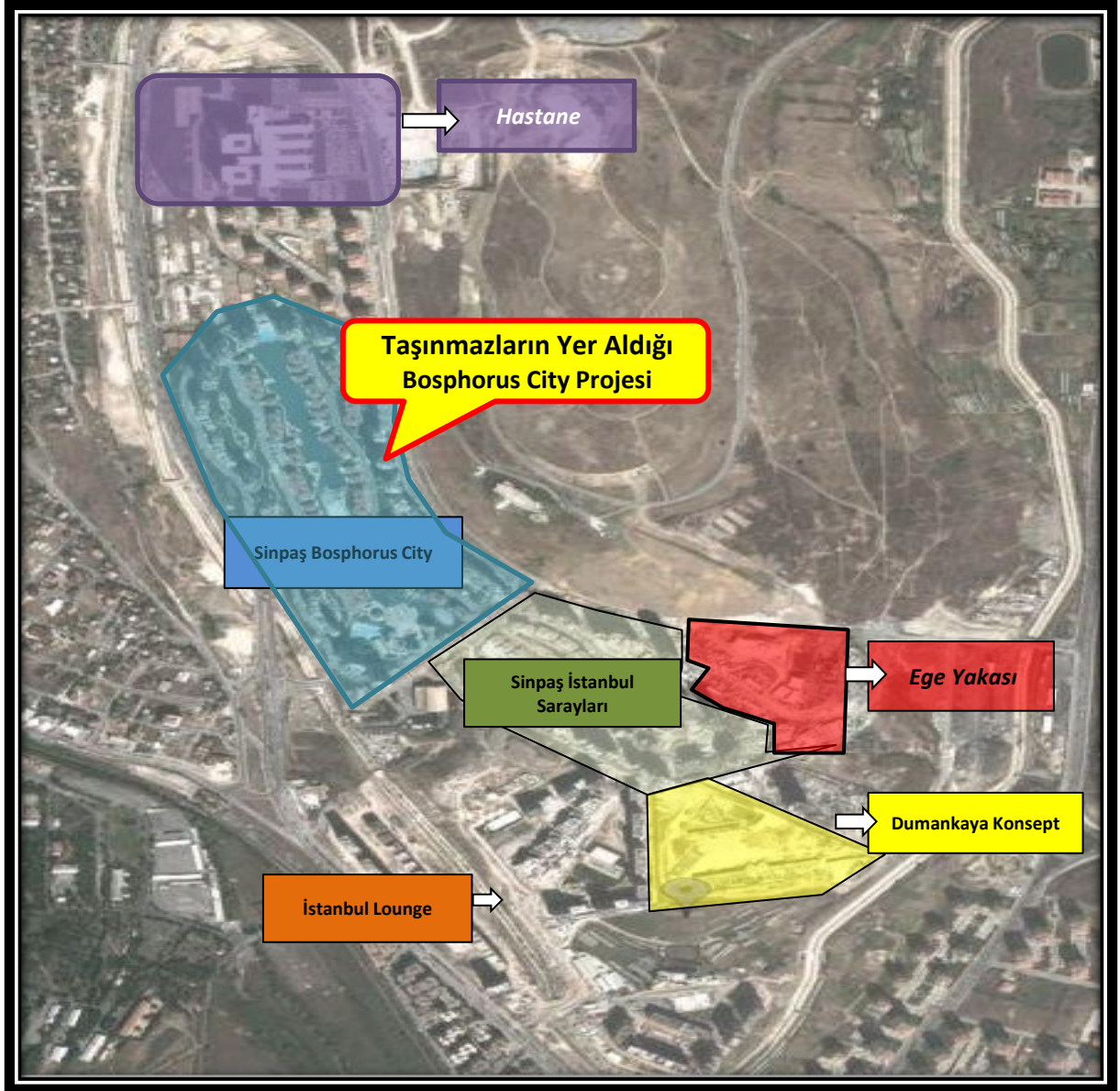




### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Sinpaş Bosphorus City projesi toplamda 246.092,58 m<sup>2</sup> alan üzerinde 5 etapda inşa edilmiştir. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrilidir. Sitede daireler teslim edilmiş, yaşam başlamıştır. Blokların etrafında çevre düzenlemeleri yapılmıştır. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur. Blok isimleri Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleleri, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere çeşitlendirilmiştir. Site bünyesinde toplamda 64 adet blokda 2.828 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İstanbul'un 2. Boğazı olarak lanse edilen proje de yaklaşık 700 m uzunluğunda 23.000 m<sup>2</sup> alana sahip İstanbul Boğazı çevresinde inşa edilmiş ve boğazda yer alan kanlıca, İstinye, Bebek ,Ortaköy gibi semt isimlerini içeren yalı şeklinde inşa edilmiş villalar ve bu villaların arkasında çok katlı bloklar şeklinde inşa edilmiş apartman blokları yer almaktadır. Sitenin güney girişinde yer alan Ortaköy Kompleksi projenin ticari birimlerinin yer aldığı ana ünite olup, bu ünite de bölgesel hizmet veren ticari birimler yer almaktadır. Projede 1 nolu blok Emirgan Kafe, 2 nolu blok Kanlıca Kafe, 3 nolu blok Kandilli Restoranı ve 10 nolu blok Beylerbeyi Restoranı, 4-6-9-11 nolu bloklar Erguvan Evleri dir. 5-7-8-12-13-14-15-16-19-20 nolu bloklar Yeditepe Residences, 17-18-21-22 nolu bloklar Saraybahçe Evleri, 23 nolu blok Ortaköy Kompleksi, 24-27-31-32-34-36-39-40-43-44-48-51-52-55-56-60 ve 61 nolu bloklar Yalı Apartmanlar, 25-26-28-29-30-41-42-46-47-50-54 ve 58 nolu bloklar Boğaziçi Yalıları, 33 nolu blok Rumeli Hisarı Yalısı, 37 nolu blok Yeniköy Yalısı, 45 nolu blok Çubuklu Yalısı, 49 nolu blok Anadolu Hisarı Yalısı, 53 nolu Blok Vaniköy Yalısı, 57 nolu blok Beylerbeyi Yalısı, 59 nolu blok Mecsit, 62 ve 63 nolu bloklar Göl Kule Residences ve 64 nolu blok yönetim binası olarak isimlendirilmiştir.



YEDİTEPE RESİDENCE (Döner Kuleler): Proje bünyesinde yer alan 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19 ve 20.Bloklar Yeditepe Residence- Döner Kule tipi bloklardır.

5, 7 ve 8 no'lu Bloklar; 2 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup 122"şer adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

12 ve 13 no'lu Bloklar; 2 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup 126"şar adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

14 no'lu Blok; 1 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup 123 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

15 no'lu Blok; 1 bodrum + zemin + 19 normal katlı olup, 2 dükkan-123 konut olmak üzere 125 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

16 no'lu Blok; 2 bodrum + zemin + 18 normal katlı olup 124 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

19 ve 20 no'lu Bloklar; 2 bodrum + zemin + 18 normal katlı olup 120"şer adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



**SARAYBAHÇE EVLERİ (Teras Evler):**

Proje bünyesinde yer alan 17, 18, 21 ve 22.Bloklar Saraybahçe Evleri - Teras Evler Y tipi bloklardır. Toplam 4 adet Teras Ev tipi blok bulunmaktadır. 17 ve 18 no"lu Bloklar A, B, C, D olmak üzere 4 giriş, 21 ve 22 no"lu bloklar A, B, C, D, E olmak üzere toplam 5"er girişten oluşmaktadır.

17 ve 18 no"lu Bloklarda:

A Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı olup, 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

D Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Saraybahçe Evleri olarak adlandırılan 17 ve 18 No"lu Teras Evler Bloklarının her birinde toplam 113'er bağımsız bölüm bulunmaktadır.

21 ve 22 no"lu Bloklarda:

A Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı olup, 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

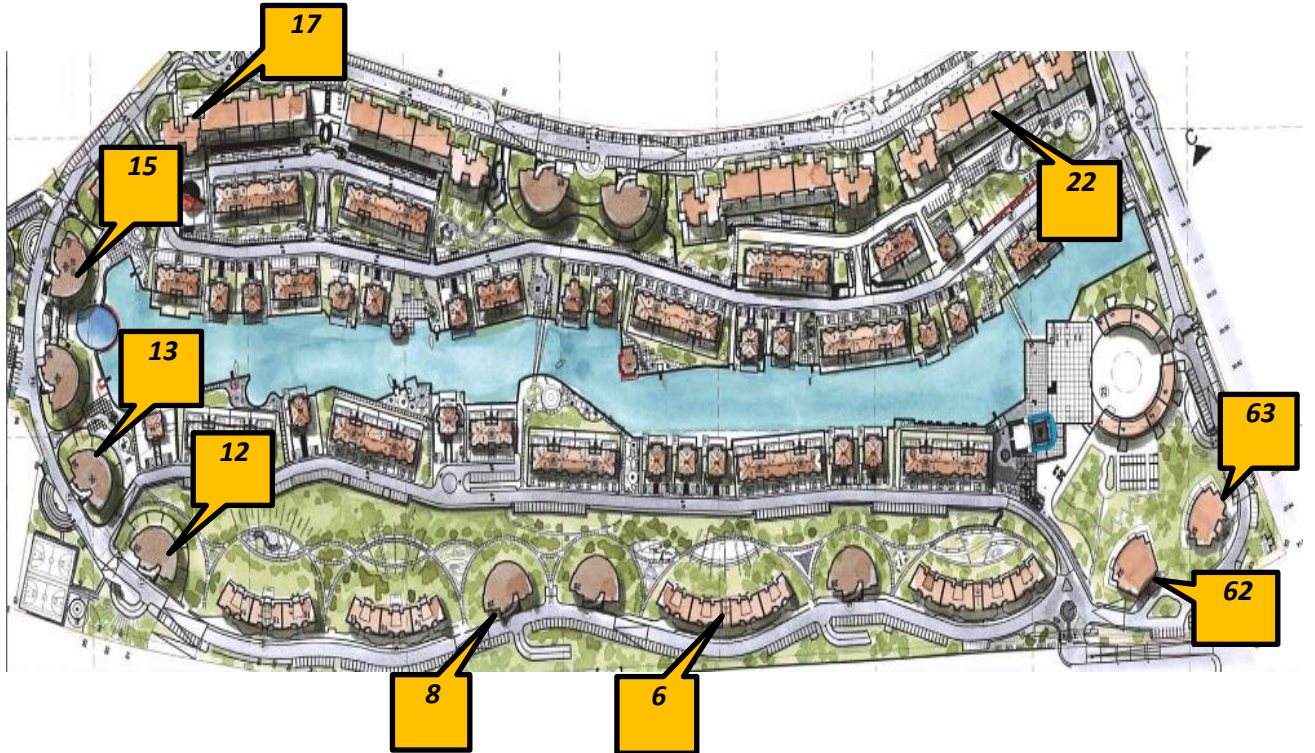
B Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

D Girişlerde; zemin + 13 normal katlı olup, 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

E Girişlerde; 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı olup, 29 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Saraybahçe Evleri olarak adlandırılan 21 ve 22 No"lu Teras Evler Bloklarının her birinde toplam 142"şer bağımsız bölüm bulunmaktadır.



### Binaların Genel Özellikleri

|                 |   |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Tarzı      | : | B.A.K.                                                                                                                                                                               |
| Yapı Nizamı     | : | BLOK                                                                                                                                                                                 |
| Yapı Sınıfı     | : | 4.A. - 5.A                                                                                                                                                                           |
| Kullanım Amacı  | : | Konut - Ticari                                                                                                                                                                       |
| 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       | : | Granit Seramik ve Mantolama + Boya                                                                                                                                                   |
| Park Yeri       | : | Kapalı Otopark                                                                                                                                                                       |
| Güvenlik        | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Manzarası       | : | Şehir                                                                                                                                                                                |
| Cephesi         | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Deprem Bölgesi  | : | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bağımsız bölümler dekorasyonlu, dekorasyonsuz, olarak iki farklı şekilde teslim edilmektedir. Dekorasyonsuz dairelerin teslim koşulları ise şu şekilde tanımlanmış olup ; iç-dış tüm kapı ve pencere sistemleri tamamlanmış, elektrik, doğalgaz altyapıları hazır, duvarların ince sıvaları yapılmış şekilde teslim edilecektir. Projede tüm etaplar tamamlanmış durumdadır. Satışa esas alanları Sinpaş GYO A.Ş. den alınan icmal listesinden alınmıştır.

| Blok Adı          | Blok-Giriş No | Kat      | Tip | BB No. | Satışa Esas Alanı ( m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|---------------|----------|-----|--------|--------------------------------------|
| DÖNER KULE 2      | 16            | 1.BODRUM | 1+1 | 1      | 91,26 m <sup>2</sup>                 |
| TERAS EVLER 1     | 18            | 2        | 3+1 | 5      | 196,92 m <sup>2</sup>                |
| DÖNER KULE 5      | 8             | 7        | 2+1 | 49     | 98,81 m <sup>2</sup>                 |
| DÖNER KULE 7      | 12            | 3        | 1+1 | 25     | 72,64 m <sup>2</sup>                 |
| YAY BLOK 1        | 9             | 5        | 3+1 | 12     | 120,49 m <sup>2</sup>                |
| DÖNER KULE 7      | 12            | ZEMİN    | 1+1 | 3      | 91,10 m <sup>2</sup>                 |
| YAY BLOK 2        | 4             | 4        | 3+1 | 9      | 122,90 m <sup>2</sup>                |
| DÖNER KULE 5      | 5             | 9        | 2+1 | 63     | 98,81 m <sup>2</sup>                 |
| TERAS EVLER 2     | 22            | 5        | 3+1 | 12     | 141,38 m <sup>2</sup>                |
| ORTAKÖY KOMPLEKSİ | 23            | 6        | 2+1 | 117    | 174,19 m <sup>2</sup>                |

### 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 İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

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



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, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluşturduğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Küçükçekmece'de 4 tane kültür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM),Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir. TEM otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur.Bölgede Sefaköy semti metrobüse erişimin ana merkezi olup başta Kartaltepe olmak üzere Kemalpaşa, Gültepe, Yeşilova, Cennet ve Fatih Mahallelerinden metrobüse erişim mevcuttur. Ayrıca Raylı ulaşımında Marmaray banliyö hattı ilçeden geçmekte olup bu ilçede Küçükçekmece, Mustafa Kemal ve Halkalı olmak üzere 3 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Daha öncesinde Halkalı - Sirkeci banliyö hattı işlerken bölgedeki istasyon sayısı 5 iken, hattın Marmaray kapsamında yenilemesi sırasında Kanarya, Soğuksu ve Menekşe istasyonları kaldırılmıştır. Tren hattı 13 Mart 2019 tarihinde tekrar açılmış ve Halkalı ve Gebze arasında saat 22.20'ye kadar hizmet vermektedir. Ayrıca Halkalı İstasyonundan Ankara ve Konya'ya hızlı tren seferleri yapılmaktadır.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

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

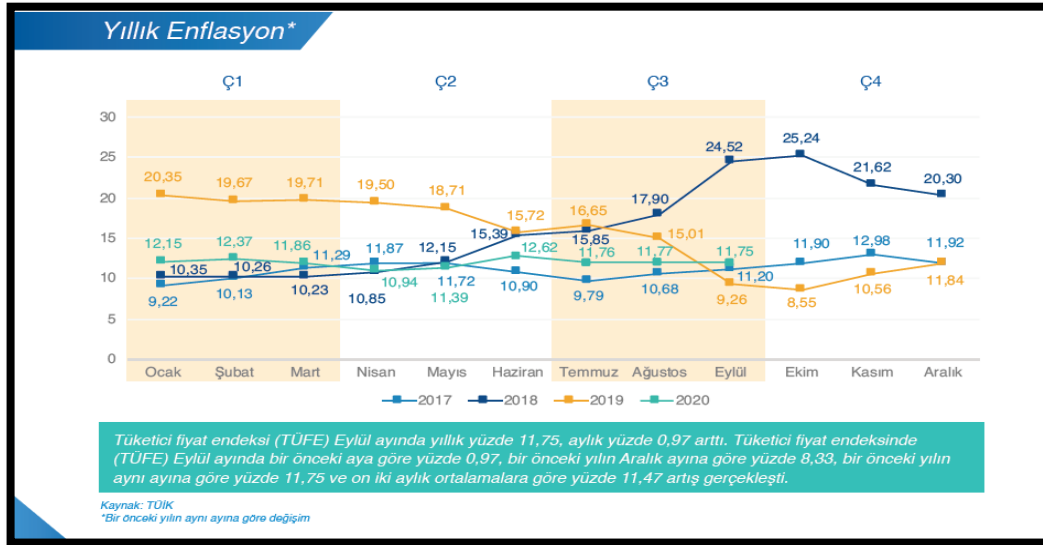
"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini 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).

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

-



### Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

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

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

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

### **Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

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

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

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

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

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

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

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

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

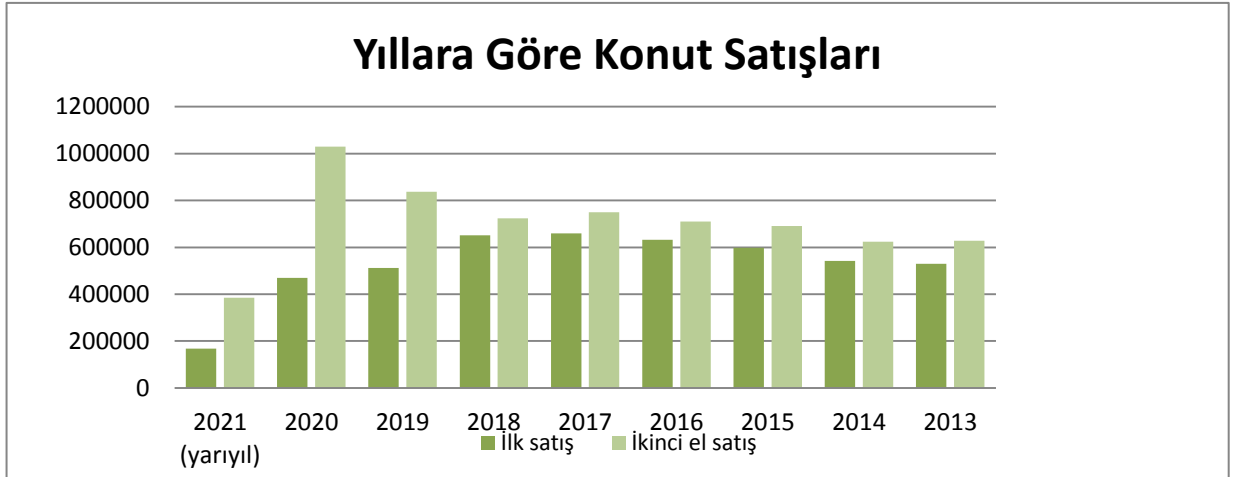
Yabancılarla yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılar 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılarla yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020,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

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

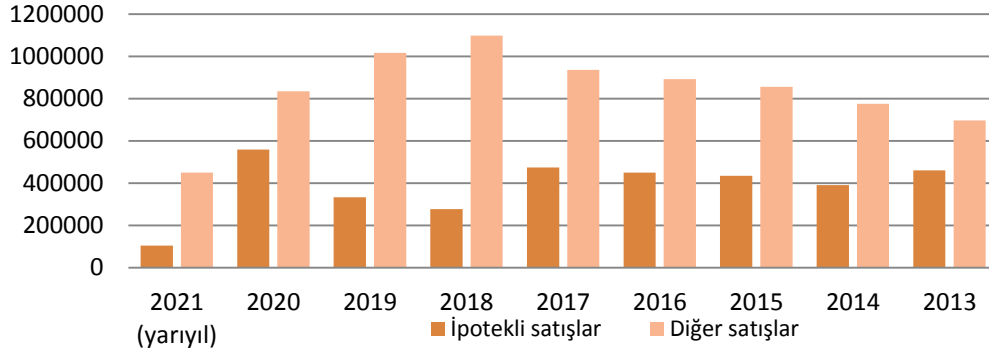
İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların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

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

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



## Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları



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

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)

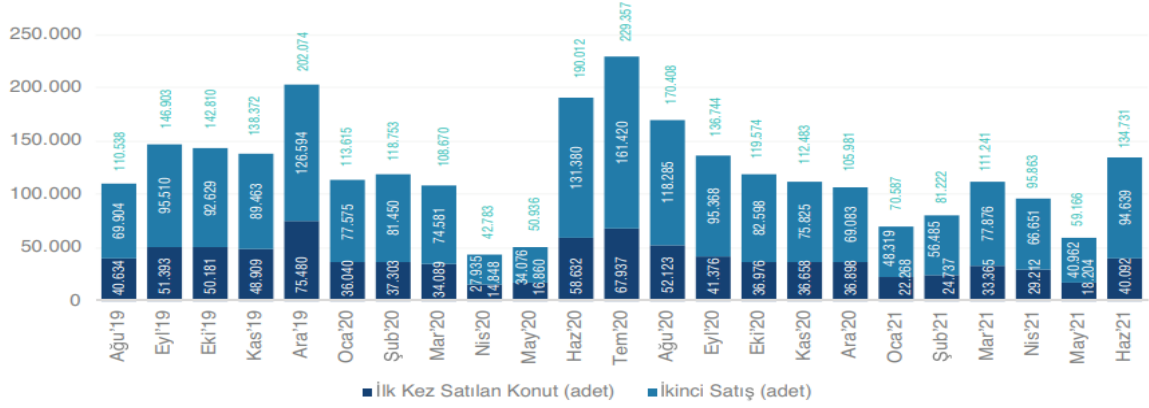
*\*2021 yılına ait istatistik veriler Haziran ayına kadar yayınlanmıştır.*

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. (GYODER, 2021, 3.Çeyrek Raporu)



### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



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

Kaynak: TÜİK

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

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Küçükçekmece Belediyesi 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

- \* Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- \* 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

#### Konut Emsalleri

##### \* İSTANBUL SARAYLARI



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

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

##### \* İSTANBUL LOUNGE



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

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

\* **DUMANKAYA KONSEPT**



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

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

\* **TEMA İSTANBUL**



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

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



\* **SOYAK EVOSTAR**



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

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



#### 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 ( DÖNERKULE 7 25 NOLU KONUT - TL) |                                 |                 |                      |               |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------|---------------|
| BİLGİ                                                   | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | İstanbul Lounge | Dumankaya<br>Konsept | Tema İstanbul |
| SATIŞ FİYATI                                            |                                 | 1.650.000       | 1.100.000            | 1.740.000     |
| SATIŞ TARİHİ                                            |                                 | SATILIK         | SATILIK              | SATILIK       |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                        |                                 | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%  |
| ALAN                                                    | 72,64                           | 87              | 62                   | 74            |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                             |                                 | 18.966          | 17.742               | 23.514        |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                                  |                                 | BENZER<br>0%    | ORTA KÜÇÜK<br>-10%   | BENZER<br>0%  |
| CEPHE                                                   |                                 |                 |                      |               |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME                                |                                 | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%  |
| MANZARA                                                 |                                 | ORTA İYİ        | ORTA İYİ             | ORTA İYİ      |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                              |                                 | -10%            | -10%                 | -10%          |
| KONUM                                                   |                                 | BENZER          | BENZER               | BENZER        |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                                 |                                 | 0%              | 0%                   | 0%            |
| DİĞER BİLGİLER                                          |                                 |                 |                      |               |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME                        |                                 | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%         | BENZER<br>0%  |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME                       |                                 | -10%            | -10%                 | -10%          |
| TOPLAM DÜZELTME                                         |                                 | -20%            | -30%                 | -20%          |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                       | 15.446                          | 15.172          | 12.471               | 18.696        |

#

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde satış fiyatlarının 10.000 – 20.000 TL/m<sup>2</sup> bandından değiştiği tespit edilmiştir. Bosphorus City Projesi'nin proje özellikleri dikkate alınarak projede şerefiye bakımından değerli dairelerden olan Dönerkule 4/15 Blokta bulunan 25 bağımsız bölüm no'lu taşınmazın m2 birim satış değeri 15.446 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Pazar yaklaşımı analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki 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 |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| 10 Adet Taşınmazın Toplam Değeri                    | 16.984.000 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 değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bölgede aynı anda satılık ve kiralık dükkan ve konut emsaline ulaşılammış 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;

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN<br>TOPLAM DEĞERİ | 16.984.000 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.



#### **6.5.1 - 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.

#### **6.5.2 - 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.

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin 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.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazların kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

#### **6.5.6 - 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**

#### **6.5.7 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

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.

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.

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.

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 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. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Rapor'un 2.2. Takyidat Bilgileri bölümünde açıklandığı üzere 49 ve 9 numaralı bağımsız bölümler üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerh müşterinin söz konusu taşınmazların üçüncü kişilere devretmesine engel teşkil etmektedir. Öte yandan bu şerh söz konusu hisselerin önceki sahipleri tarafından açılan davalar neticesinde ve söz konusu hisselerin müşteri tarafından devralınmasından sonraki bir tarihte tapuya tescil edilmiştir. Bu itibarla müşteri devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapmamış, taşınmazın devrini engelleyen hukuki durum yatırım yapıldıktan sonra ortaya çıkmıştır. Bu itibarla anılan durumun söz konusu taşınmazın portföyde kalmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

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.

800 ada 4 parsel üzerindeki değerlemesi yapılan 11 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 10 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

**16.984.000 .-TL**

**(On Altı Milyon Dokuz Yüz Seksen Dört Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**17.153.840 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

**Değerleme Uzmanı**



**Gizem GEREGÜL EVLEK**

Lisans No: 409558

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* 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.

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003