

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

**İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATAĞENT  
MAHALLESİ'NDE  
YER ALAN 2 ADET ARSANIN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE  
AİT HİSSESİ**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

| RAPOR BİLGİLERİ            |                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SÖZLEŞME TARİHİ            | 1.12.2022                                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 3.12.2022                                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ     | 30.12.2022                                                                                                                                                                                                      |
| RAPOR TARİHİ               | 6.01.2023                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR NO                   | SNP-2210032                                                                                                                                                                                                     |
| KULLANIM AMACI             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| DEĞERLEME KONUSU           | KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI BÖLGESİNDE YER ALAN 2 ADET ARSANIN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSESİ                                                                                                                   |
| DEĞERLEME ADRESİ           | ATAKENT MAHALLESİ 800 ADA 5 PARSEL, 801 ADA 19 PARSEL K.ÇEKMECE/İSTANBUL                                                                                                                                        |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402)<br>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)<br>Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)                                          |
| RAPORUN KAPSAMI            | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş.hissesinin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve 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, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş. hissesinin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2210032 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

|                                                                   | RAPOR-1                                                                                                  | RAPOR-2                                                                                                  | RAPOR-3                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapor Numarası</b>                                             | SNP-1707002-REV.                                                                                         | SNP-2010065                                                                                              | SNP-211023                                                                                               |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                               | 10.11.2017                                                                                               | 31.12.2020                                                                                               | 31.12.2021                                                                                               |
| <b>Rapor Konusu</b>                                               | KÜÇÜKÇEKMECE<br>İLÇESİ HALKALI<br>BÖLGESİNDE YER<br>ALAN<br>4 ADET ARSANIN<br>SİNPAŞ GYO A.Ş.<br>HİSSESİ | KÜÇÜKÇEKMECE<br>İLÇESİ HALKALI<br>BÖLGESİNDE YER<br>ALAN<br>5 ADET ARSANIN<br>SİNPAŞ GYO A.Ş.<br>HİSSESİ | KÜÇÜKÇEKMECE<br>İLÇESİ HALKALI<br>BÖLGESİNDE YER<br>ALAN<br>3 ADET ARSANIN<br>SİNPAŞ GYO A.Ş.<br>HİSSESİ |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                       | Onur ÖZGÜR -<br>Eren KURT                                                                                | Onur ÖZGÜR -<br>Eren KURT                                                                                | Onur ÖZGÜR -<br>Eren KURT                                                                                |
| <b>Takdir Edilen Toplam<br/>Nihai Değeri<br/>(TL) (KDV Hariç)</b> | 55.215.000                                                                                               | 143.098.000                                                                                              | 10.134.000                                                                                               |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
 İlçesi : KÜÇÜKÇEKMECE  
 Mahallesi : HALKALI  
 Ada No : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.  
 Parsel No : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.  
 Alanı (m<sup>2</sup>) : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.  
 Vasfı : ARSA  
 Sınırı : PLANINDADIR  
 Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul  
 Sahibi : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.  
 Yevmiye No : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.  
 Cilt No : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.  
 Sayfa No : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.  
 Tapu Tarihi : EK-1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

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

| ADA    | PARSEL | MALİKİ                                                    | NİTELİĞİ | PARSEL<br>YÜZÖLÇÜMÜ<br>(M <sup>2</sup> ) | HİSSE PAYI |           | HİSSESİNE<br>DÜŞEN ALAN<br>(M <sup>2</sup> ) | TAPU<br>TARİHİ | YEVİMİYE | CİLT | SAYFA |
|--------|--------|-----------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------|------------|-----------|----------------------------------------------|----------------|----------|------|-------|
| 800    | 5      | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA     | 1.000,00                                 | 156132     | / 240000  | 650,55                                       | 26.09.2007     | 18103    | 127  | 12416 |
| 801    | 19     | SİNPAŞ GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ | ARSA     | 37.115,55                                | 11806      | / 1237185 | 354,18                                       | 28.06.2022     | 37132    | 167  | 16564 |
| TOPLAM |        |                                                           |          | 38.115,55                                |            |           | 1004,73                                      |                |          |      |       |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.11.2022 tarihinde Web Tapu Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

### **800 Ada 5 Parsel**

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

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

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

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

### **801 Ada 19 Parsel**

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

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

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

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



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

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

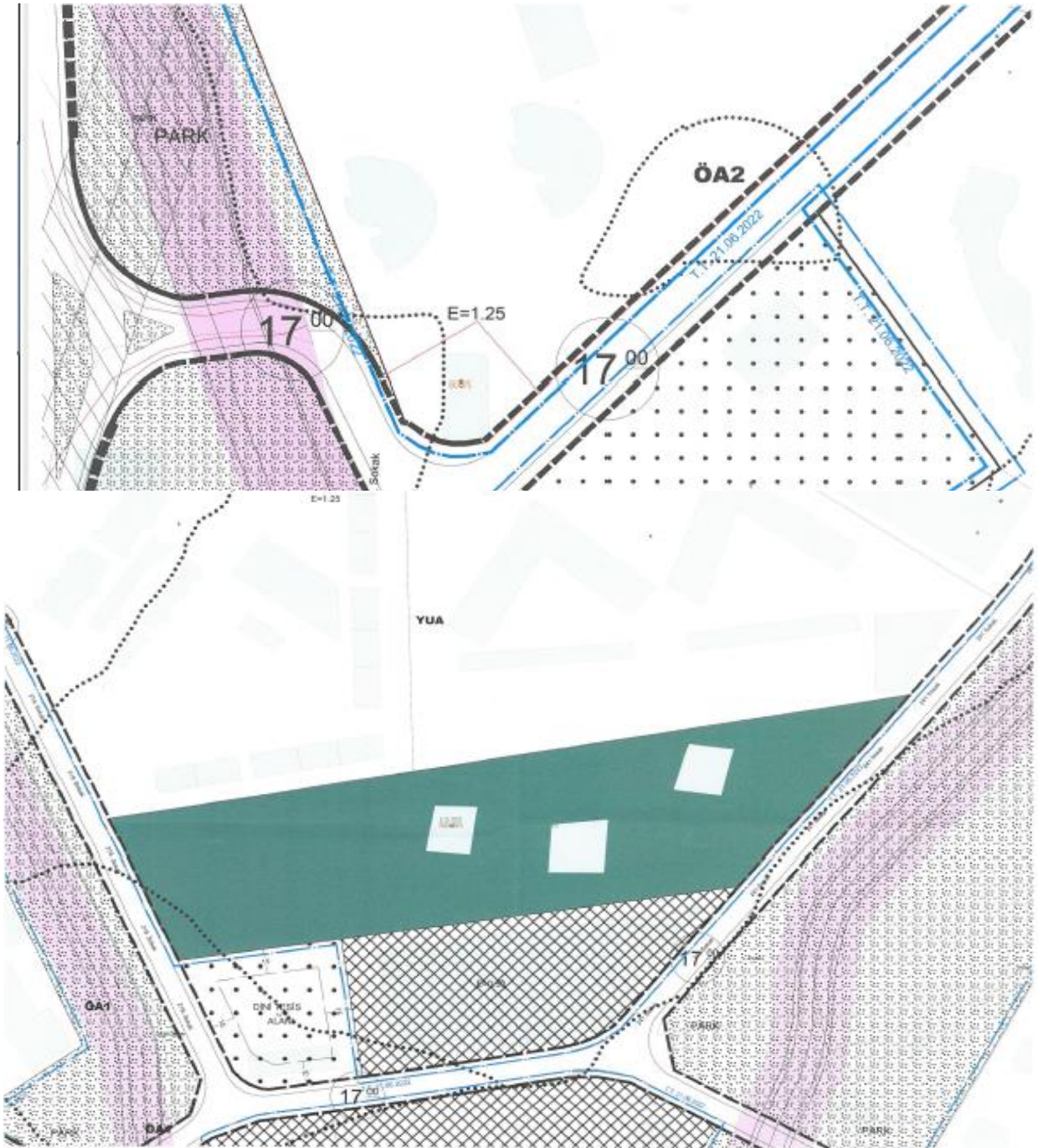
Değerlemeye konu arsa nitelikli taşınmazlardan 801 ada 29 no'lu parselin 11806/68763 hissesi (354,18 m<sup>2</sup>) 06.12.2019 tarih ve 45675 yevmiye ile "Arı Finansal Kiralama A.Ş." adına kayıtlıyken "Sinpaş G.Y.O. A.Ş." adına tescil edildiği görülmüştür. 801 ada 29 parsel son 3 yıl içerisinde kadastro işlemi sonrasında 801 ada 19 parselden oluşmuştur. 28.06.2022 tarihinde bu imar işleminin iptali ile parsel 801 ada 19 parsel haline gelmiştir. (801 ada 19 parsel 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine göre yapılan ifraz işlemi sonucunda 801 ada 28-29-30 sayılı parsel olarak tescil edilmiş, ancak uygulama işleminin iptali istemiyle açılan dava sonrası mahkemece uygulama işleminin iptali yönünde karar verdiğinden söz konusu 801 ada 28-29-30 parsel sayılı taşınmazlar uygulama öncesi olan 801 ada 19 parsel dönüşmüştür.)

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 18.11.2022 tarihli E-33067842-115.02.01-300062 sayılı belgeye göre;  
800 Ada 5 Parsel; 07.11.2010-14.08.2012-13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018-21.06.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Emsal: 1.25 "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Plan notlarının 1.46.maddesinde " Planlama alanında ruhsat alarak yapılaşmış ve/veya inşaat süresi devam eden parsellerde yapı ruhsatı eki mimari projelerdeki irtifa değeri aşılamaz " denilmekte olup 2.1. maddesinde " Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda Yençok=Z+14 kat olmak üzere ayırık,ikiz ve blok uygulamaları yapılabilir." denilmektedir.

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 29.11.2022 tarihli E-33067842-115.02.01-303784 sayılı belgeye göre;  
801 ada 19 Parsel; 07.11.2010-14.08.2012-13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018-21.06.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Emsal: 1.25 "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Plan notlarının 1.46.maddesinde " Planlama alanında ruhsat alarak yapılaşmış ve/veya inşaat süresi devam eden parsellerde yapı ruhsatı eki mimari projelerdeki irtifa değeri aşılamaz " denilmekte olup 2.1. maddesinde " Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda Yençok=Z+14 kat olmak üzere ayırık,ikiz ve blok uygulamaları yapılabilir." denilmektedir.



## HALKALI TOPLU KONUT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

(07.11.2010-14.08.2012-13.02.2013-26.07.2013-24.07.2018-21.06.2022)\*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.46. PLANLAMA ALANINDA RUHSAT ALARAK YAPILAŞMIŞ VE/VEYA İNŞAAT SÜRESİ DEVAM EDEN PARSELLERDE YAPI RUHSATI EKİ MİMARİ PROJELERDEKİ İRTİFA DEĞERİ AŞILAMAZ. (21.06.2022 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR)

## 2. KONUT ALANLARI

2.1. BU ALANLARDA PLANDA TANIMLANMIŞ YAPILAŞMA ŞARTLARINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA YENÇOK=Z+14 KAT OLMAK ÜZERE AYRIK, İKİZ-AYRIK VE BLOK UYGULAMALARI YAPILABİLİR. (21.06.2022 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR)

2.2. -MİN. ÖN BAHÇE MESAFESİ =5.00 METRE

-MİN. YAN BAHÇE MESAFESİ =4.00 METRE

-MİN. BİNA CEPHESİ =8.00 METRE

-MİN. BİNA DERİNLİĞİ =10.00 METRE

-MİN. PARSEL CEPHESİ =25.00 METRE

-MİN. PARSEL DERİNLİĞİ =30.00 METRE

-MİN. İFRAZ ALANI =1000 METREKARE'DİR.

2.3. KONUT ALANLARINDA YER ALAN MÜSTAKİL TRAFİKO PARSELLERİ KONUT ALANI

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. PLAN ÜZERİNDE YÜKSEKLİK DEĞERİ BELİRLENMİŞ ALANLAR DIŞINDAKİ TİCARET ALANLARINDA YENÇOK=Z+14 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP BU TÜR UYGULAMALARDA ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. (21.06.2022 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR)

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

3.4. TİCARET ALANLARINDA ÖZEL HUZUREVİ YAPILABİLİR.

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

3.6. YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE:

-MİN. PARSEL CEPHESİ =25.00 METRE

-MİN. PARSEL DERİNLİĞİ =30.00 METRE

-MİN. İFRAZ = 1000 METREKARE'DİR.

### 4. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARI

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

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

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

### 5. REKREASYON ALANLARI

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

### 6. ÖZEL PROJE ALANI

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

İÇERİSİNDEKİ DİĞER PARSELLERE TRANSFER EDİLEBİLİR. (13.02.2013 TARİH VE 2368 SAYILI BAKANLIK OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TENİSİ) GİBİ SPOR SALONLARI, SU OYUNLARI VE SU SPORLARI, HOBİ BAĞÇELERİ 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 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.) (21.06.2022 TARİHİNDE 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

Değerleme konusu taşınmazların üç yıllık dönemde imar planında meydana gelen değişiklik bulunmamaktadır. 21.06.2022 tarihinde plan notlarında yapılan değişiklik ile H=Serbest olan bina yüksekliği " Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda Yençok=Z+14 kat olmak üzere ayırık, ikiz ve blok uygulamaları yapılabilir." olarak değiştirilmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller için hali hazırda onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

800 Ada 5 Parsel; Boş

801 ada 19 Parsel; Boş

Bu bağlamda taşınmazların üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir.

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

Taşınmazlar için hazırlanmış herhangi bir proje, ruhsat bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### 2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi, 800 ada 5 parselde kain 1.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa nitelikli taşınmazdaki 650,55 m<sup>2</sup>, 801 ada 19 parselde kain 37.115,55 m<sup>2</sup> alanlı arsa nitelikli taşınmazdaki 354,18 m<sup>2</sup> Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait hisselerdir. 800 ada 5 parsel ve 801 ada 19 parsel hisseli mülkiyete sahiptirler.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

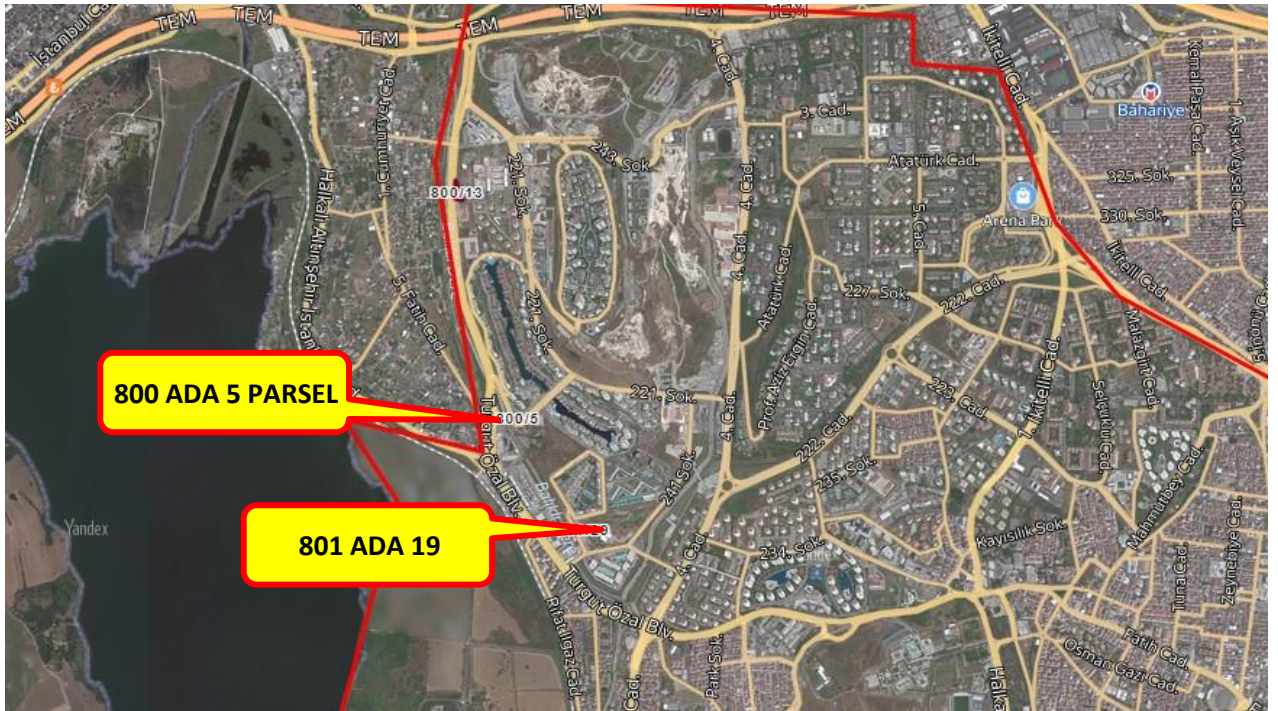
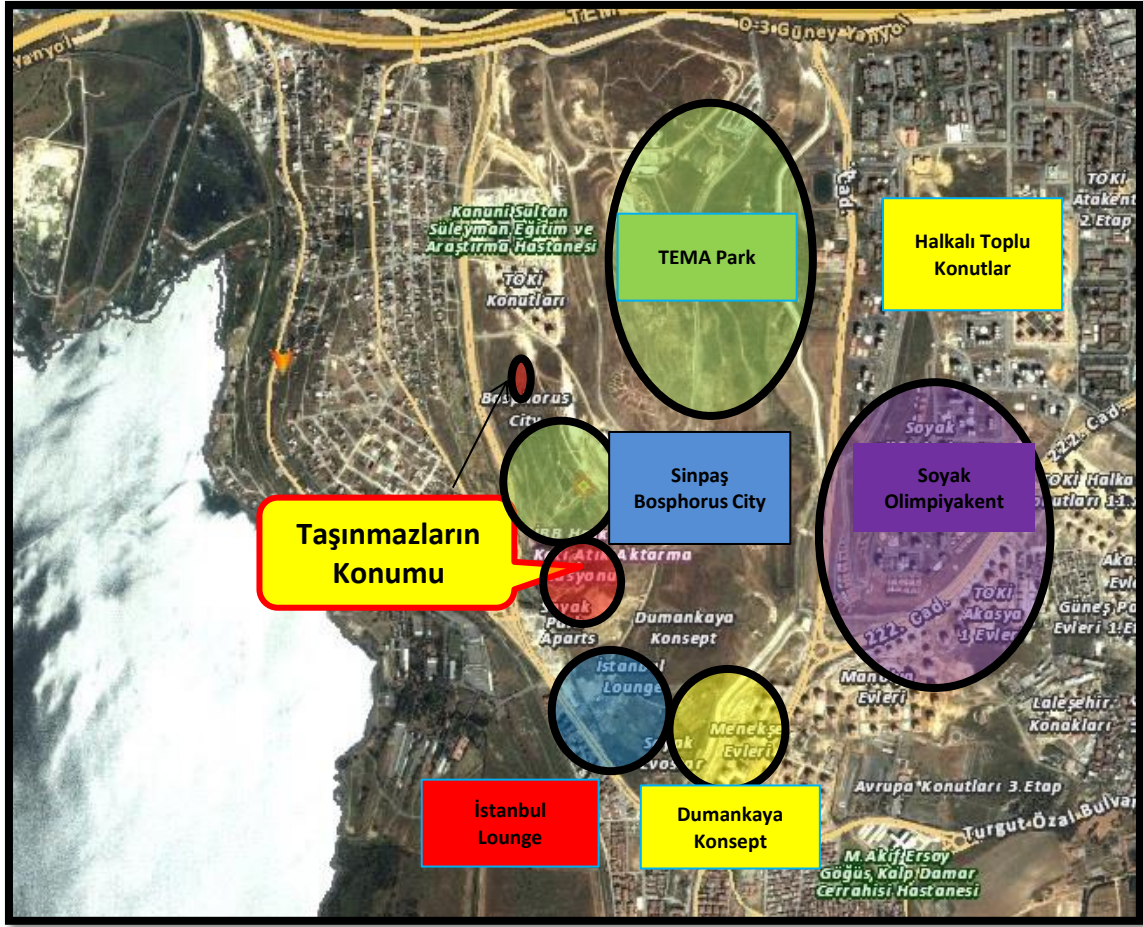
Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Halkalı Bölgesi'nin 2. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Turgut Özal Bulvarının kuzeybatısında konumlandılar. Taşınmazlar, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne gelmeden önce yer alan Sinpaş Bosphorus City projesinin güneyinde yer almaktadırlar. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede Sinpaş Bosphorus City, İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnalar 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 konumdur; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayoluna ve Mahmutbey kavşağına yakın konumdadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

800 Ada 5 Parsel; 1.000 m<sup>2</sup> alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 156132/240000 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ye ait olup hisseye düşen alan 650,55 m<sup>2</sup> dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde Bosphorus City projesi, diğer cephelerinde yollar bulunmakta olup köşe parsel niteliğindedir. Geometrik form olarak çokgen formundadır.

801 ada 19 Parsel; 37.155,55 m<sup>2</sup> alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. 11806/1237185 hissesi Sinpaş GYO A.Ş.' ye ait olup hisseye düşen alan 354,18 m<sup>2</sup> dir. Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzeyinde ve güneyinde komşu parseller, doğu ve batısında yol yer almaktadır. Geometrik form olarak dörtgen formundadır.

#### **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun**

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

Taşınmazların herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.





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

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

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

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

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

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

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

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

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



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

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.(Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

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

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



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

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

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

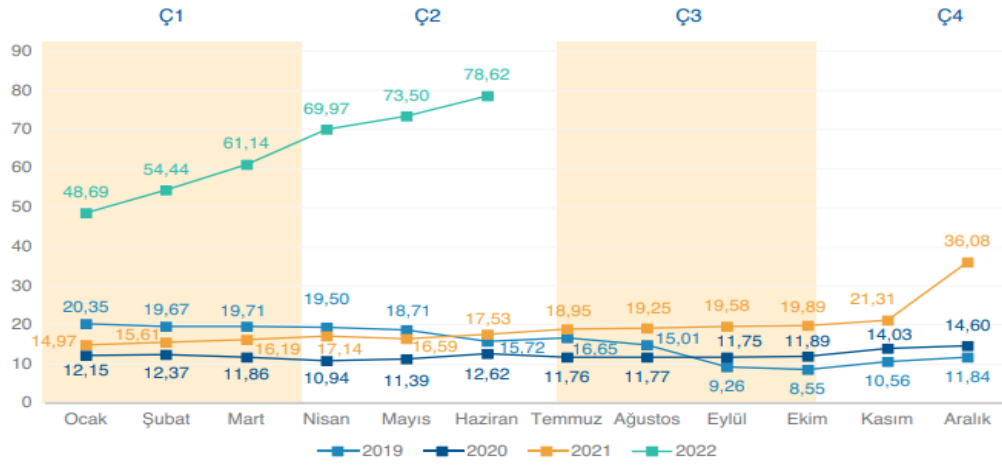
Kaynak: TÜİK

\*1.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

### Yıllık Enflasyon\*



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

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

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

### Gayrimenkul Sektörü:

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

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

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

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

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

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

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

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

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye’de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönettirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi’nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya’da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

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

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

#### **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. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık

%21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

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

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. İlk yarısı 2020 yılına kıyasla daha durgun geçen 2021 yılının, ikinci yarısında hızla artan döviz kurlarının da etkisiyle konut yatırımlarına olan ilgi oldukça arttı. 2021 yılındaki toplam konut satışı 2020 yılı seviyesine göre az da olsa düşüş göstererek benzer seviyelerde seyretti. 2021 yılında ipotekli satışların toplam satışların içindeki oranı ise önceki döneme göre düşüş gösterdi.

2020 yılında %4,03 oranında genişleyen Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2021 yılında bir önceki yıla göre %37,71 oranında azaldı. Özellikle yılın ilk yarısında artış eğiliminde olan konut kredi faiz oranları, kredi hacminin azalmasında etkili oldu. 2021 yılı sonu itibarıyla konut kredisi hacmi toplam kredilerin %6,1'ini oluşturuyor.(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

2021 yılında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020'nin aynı dönemine göre %4,5 oranında düşerken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %29 oranında artmıştır. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2021 yılında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020 yılına göre %4 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı sayısı ise %57 oranında artmıştır.

2019 yılında yavaşlamış olan inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2020 yılında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle ivme kazanmaya başladı. 2021 yılında da döviz kurlarındaki agresif dalgalanma ile endeks 2021 yılı kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,8 oranında artarak 348,46'ye çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı.2020 yılını rekor satışla kapatan sektörde ağırlıklı ortalama faiz oranlarının 2020 yılı eylül ayında %1'in üzerine çıkması ve 2021 yılı haziran ayı itibarıyla %1,39'a kadar yükselmesi

ile konut satışları tekrar düşmüştü. 2021 yılı temmuz ayında sınırlı da olsa tekrar düşmeye başlayan ağırlıklı ortalama faiz oranları, aralık ayı itibarıyla %1.34'e geriledi.

(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).



| Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi |         |          | Yeni Yapı Ruhsatı |          |
|---------------------------------|---------|----------|-------------------|----------|
| Yıl                             | Türkiye | İstanbul | Türkiye           | İstanbul |
| 2013                            | 698.571 | -        | 814.031           | -        |
| 2014                            | 766.527 | 141.188  | 1.014.678         | 209.902  |
| 2015                            | 724.331 | 146.846  | 870.515           | 193.744  |
| 2016                            | 750.336 | 158.709  | 986.119           | 213.526  |
| 2017                            | 820.526 | 160.471  | 1.323.118         | 254.598  |
| 2018                            | 870.501 | 154.740  | 643.125           | 80.539   |
| 2019                            | 734.373 | 135.731  | 305.938           | 49.005   |
| 2020                            | 599.889 | 102.137  | 555.410           | 70.536   |
| 2021                            | 627.029 | 98.155   | 718.956           | 111.082  |

#### Yapı İzin İstatistikleri,2022 (TÜİK)

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m<sup>2</sup>'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 6.225 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

İnşaatı devam etmekte olan konut projeleri de piyasadaki olumsuz gelişmelerden etkilenmeye devam ediyor. Döviz kurlarındaki agresif artışın maliyetleri arttırması ve finansman koşullarının zorlaşması inşaatların tamamlanmasını geciktiriyor.

2020 yılında konut satışlarında rekor kırılmasından sonra 2021 yılında da 2020 yılına oldukça benzer oranda konut satışı gerçekleşti. 2022 yılının ilk 5 ayında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre oldukça artan konut satışları, konut fiyatlarındaki artışa rağmen konut satın almak isteyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. 2021 yılının ikinci yarısıyla birlikte agresif bir şekilde artan döviz kurları ve enflasyon, fiyatların daha da artacağı beklentisiyle konut talebini artırdı. Önümüzdeki dönemde artan fiyatlarla birlikte konut satışlarındaki artışın ivmesini kaybetmesini bekliyoruz. (Colliers International, 2022, 1. Yarı Raporu).

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir. Rus ve Ukrayna vatandaşlarının Antalya ve Ege Bölgeleri'ne ilgisi, kira fiyatlarını daha fazla yükseltmekte ve dolayısıyla yatırımın geri dönüş sürelerini dönemsel olarak kısaltmaktadır. Bu durum yatırımcılara bu illerde konut yatırımı yapmak için avantaj sağlamaktadır. Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralalarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

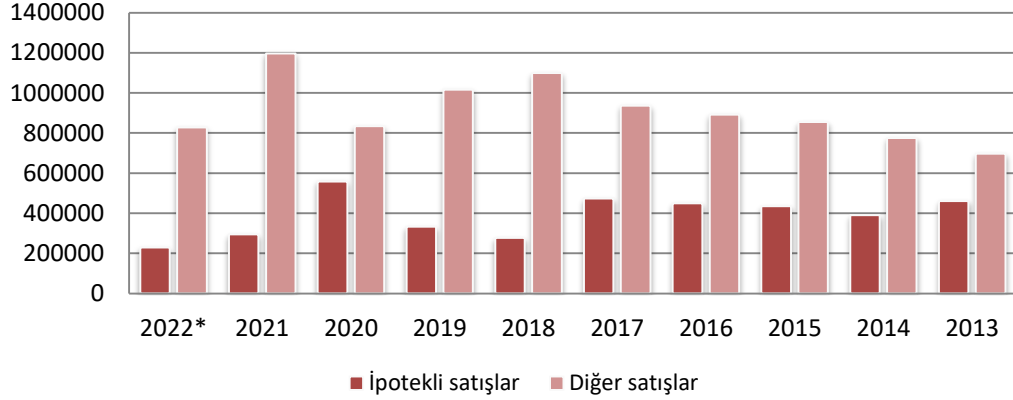
Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

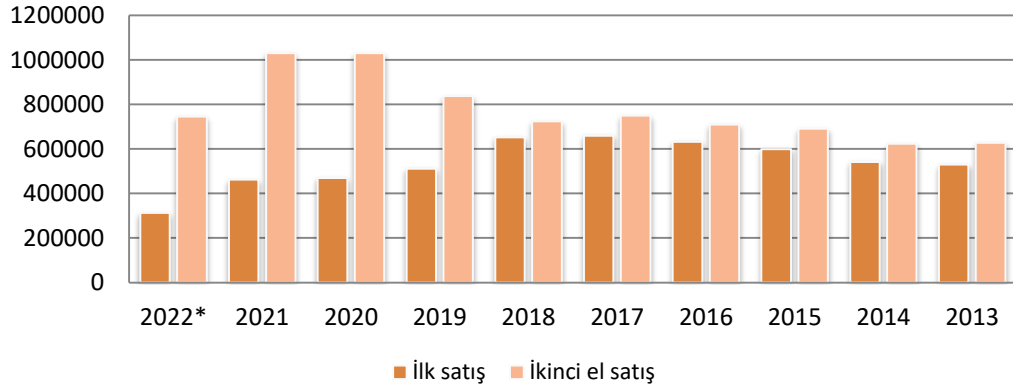
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi. (Konut Satış İstatistikleri, Eylül, 2022, TÜİK)

### Yıllara Göre İpotekli Konut Satışları



### Yıllara Göre Konut Satışları



| Yıl   | Toplam    | İpotekli satışlar | Diğer satışlar | İpotekli Satışların Payı | Toplam    | İlk satış | İkinci el satış |
|-------|-----------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------------|
| 2022* | 1.057.192 | 228.601           | 828.592        | 21,6%                    | 1.057.192 | 312.118   | 745.075         |
| 2021  | 1.491.856 | 294.530           | 1.197.326      | 19,7%                    | 1.491.856 | 461.523   | 1.030.333       |
| 2020  | 1.499.316 | 558.706           | 834.629        | 37,3%                    | 1.499.316 | 469.740   | 1.029.576       |
| 2019  | 1.348.729 | 332.508           | 1.016.221      | 24,7%                    | 1.348.729 | 511.682   | 837.047         |
| 2018  | 1.375.398 | 276.820           | 1.098.578      | 20,1%                    | 1.375.398 | 651.572   | 723.826         |
| 2017  | 1.409.314 | 473.099           | 936.215        | 33,6%                    | 1.409.314 | 659.698   | 749.616         |
| 2016  | 1.341.453 | 449.508           | 891.945        | 33,5%                    | 1.341.453 | 631.686   | 709.767         |
| 2015  | 1.289.320 | 434.388           | 854.932        | 33,7%                    | 1.289.320 | 598.667   | 690.653         |
| 2014  | 1.165.381 | 389.689           | 775.692        | 33,4%                    | 1.165.381 | 541.554   | 623.827         |
| 2013  | 1.157.190 | 460.112           | 697.078        | 39,8%                    | 1.157.190 | 529.129   | 628.061         |

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)  
(2022 Yılı verileri ilk dokuz aya (Ocak-Eylül) ait verileri kapsamaktadır.)

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadırlar.
- \* Arsa niteliklidirler.
- \* Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludur.
- \* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludurlar.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Arsalar hisseli mülkiyettir.
- \* Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

## 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;

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

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Konut Emsalleri

##### \* BOSPHERUS CITY



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

|          |     |                    |              |                          |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 4.KAT    | 1+1 | 69 m <sup>2</sup>  | 2.450.000 TL | 35.507 TL/m <sup>2</sup> |
| 6.KAT    | 2+1 | 108 m <sup>2</sup> | 3.660.000 TL | 33.889 TL/m <sup>2</sup> |
| 9.KAT    | 3+1 | 141 m <sup>2</sup> | 5.200.000 TL | 36.879 TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalama |     |                    |              | 35.425 TL/m <sup>2</sup> |

##### \* İSTANBUL SARAYLARI



Toplam 1.200 daireden meydana gelen Sinpaş İstanbul Saraylari'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 Saraylari lokasyon olarak Atatürk Havalimanı'na 10 dakika, TEM'e 5 dakika uzaklıkta yükseliyor. Çeşitli sosyal alanlara yer verilen İstanbul Saraylari'nda basketbol sahası, süs havuzları, yüzme havuzu, güvenlik hizmetleri, kayıkhanesi, tenis kortları, koşu parkurları, fitness merkezi, sauna mevcuttur.

|          |     |                    |              |                          |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 2.KAT    | 1+1 | 78 m <sup>2</sup>  | 2.850.000 TL | 36.538 TL/m <sup>2</sup> |
| 5.KAT    | 2+1 | 119 m <sup>2</sup> | 4.100.000 TL | 34.454 TL/m <sup>2</sup> |
| 4.KAT    | 3+1 | 147 m <sup>2</sup> | 5.350.000 TL | 36.395 TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalama |     |                    |              | 35.796 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

|          |     |                    |              |                          |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 8.KAT    | 1+1 | 75 m <sup>2</sup>  | 2.570.000 TL | 34.267 TL/m <sup>2</sup> |
| 4.KAT    | 2+1 | 103 m <sup>2</sup> | 3.575.000 TL | 34.709 TL/m <sup>2</sup> |
| 12.KAT   | 3+1 | 158 m <sup>2</sup> | 5.750.000 TL | 36.392 TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalama |     |                    |              | 35.123 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>  | 2.000.000 TL | 32.258 TL/m <sup>2</sup> |
| 8.KAT    | 2+1 | 104 m <sup>2</sup> | 3.550.000 TL | 34.135 TL/m <sup>2</sup> |
| 7.KAT    | 3+1 | 155 m <sup>2</sup> | 5.000.000 TL | 32.258 TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalama |     |                    |              | 32.884 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.

|          |     |                    |              |                          |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 1.KAT    | 1+1 | 69 m <sup>2</sup>  | 2.750.000 TL | 39.855 TL/m <sup>2</sup> |
| 15.KAT   | 2+1 | 98 m <sup>2</sup>  | 3.900.000 TL | 39.796 TL/m <sup>2</sup> |
| 11.KAT   | 3+1 | 158 m <sup>2</sup> | 6.210.000 TL | 39.304 TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalama |     |                    |              | 39.652 TL/m <sup>2</sup> |

\* **SOYAK PARK APARTS**



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

|          |     |                    |              |                          |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 2.KAT    | 1+1 | 47 m <sup>2</sup>  | 1.575.000 TL | 33.511 TL/m <sup>2</sup> |
| 3.KAT    | 2+1 | 75 m <sup>2</sup>  | 2.350.000 TL | 31.333 TL/m <sup>2</sup> |
| 7.KAT    | 3+1 | 130 m <sup>2</sup> | 3.990.000 TL | 30.692 TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalama |     |                    |              | 31.845 TL/m <sup>2</sup> |

**Arsa Emsalleri****1 Tohum Gayrimenkul**

Tel 0533 092 00 02

Aynı bölgede bulunan, E=1.50, H=36 metre olmak üzere ticaret + konut imarlı olduğu belirtilen 18.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır. Taşınmaz 370.000.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                        |                  |                            |
|----------------|------------------------|------------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 18000 .-M <sup>2</sup> | 370.000.000 .-TL | 20.556 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------------------------|------------------|----------------------------|

**2 Emlak Vakti Gayrimenkul**

Tel 0212 879 22 55

Aynı bölgede bulunan, E=1.25 olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen 9.250 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsadır. Taşınmaz 167.000.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                       |                  |                            |
|----------------|-----------------------|------------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 9250 .-M <sup>2</sup> | 167.000.000 .-TL | 18.054 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|------------------|----------------------------|

**3 Taha Emlak**

Tel 0532 597 62 56

Yarımburgaz Mahallesi konumlu, Emsal: 0,90, H=4 kat olmak üzere konut yapılaşma şartlarında konut alanında kalan 600 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 6.000.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 600 .-M <sup>2</sup> | 6.000.000 .-TL | 10.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

**4 Tuncay Gayrimenkul**

Tel 536 731 74 40

Yarımburgaz Mahallesi konumlu, Emsal: 1.00, H=4 kat olmak üzere ticaret yapılaşma şartlarında konut alanında kalan 571 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 8.850.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 571 .-M <sup>2</sup> | 8.850.000 .-TL | 15.499 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|





#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Aşağıdaki arsa karşılaştırma tablosunda, örneklem olarak 800 ada 5 parsel numaralı, 1000 m<sup>2</sup> lik hisseli mülkiyetli Emsal 1,25 konut imarlı parsel baz alınmıştır. 801 ada 19 parselin imar koşulu benzer olup, kullanım alanı, parsel geometrisi, proje geliştirilebilirlik gibi özellikler dikkate alınarak 801 ada 19 parselin şerefiyesinin daha yüksek olacağı ancak alan olarak çok daha büyük olması nedeni ile ayı birim m<sup>2</sup> değerinde olabileceği kanaatine varılmıştır. Değer takdir edilirken 800 ada 5 parsel için hesaplanan birim m<sup>2</sup> değeri baz alınmıştır.

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



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

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)  |                           |                      |                  |                   |
|----------------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| BİLGİ                                  | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 1              | EMSAL 2          | EMSAL 4           |
| SATIŞ FİYATI                           |                           | 370.000.000          | 167.000.000      | 8.850.000         |
| SATIŞ TARİHİ                           |                           | BENZER               | BENZER           | BENZER            |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                       |                           | 0%                   | 0%               | 0%                |
| ALAN                                   | 1.000,00 m <sup>2</sup>   | 18.000               | 9.250            | 571               |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ            |                           | 20.556               | 18.054           | 15.499            |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                 |                           | ÇOK BÜYÜK<br>40%     | ÇOK BÜYÜK<br>30% | KÜÇÜK<br>-15%     |
| İMAR KOŞULLARI                         | E:1.25<br>H:Z+14 KAT      | E:1.50<br>H:36 metre | E:1.25           | E:1.00<br>H:4 KAT |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME |                           | ORTA İYİ<br>-10%     | BENZER<br>0%     | ORTA KÖTÜ<br>10%  |
| FONKSİYON                              | Konut                     | Ticaret+Konut        | Konut            | Ticaret           |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME            |                           | ORTA İYİ<br>-10%     | BENZER<br>0%     | ORTA İYİ<br>-10%  |
| MANZARA                                |                           | BENZER               | BENZER           | BENZER            |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME             |                           | 0%                   | 0%               | 0%                |
| KONUM                                  |                           | BENZER               | BENZER           | BENZER            |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                |                           | 0%                   | 0%               | 0%                |
| DİĞER BİLGİLER                         | Hisseli Mül.              | Tam Mül.             | Tam Mül.         | Tam Mül.          |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME       |                           | ORTA İYİ<br>-10%     | ORTA İYİ<br>-10% | ORTA İYİ<br>-10%  |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME      |                           | -10%                 | -10%             | -10%              |
| TOPLAM DÜZELTME                        |                           | 0%                   | 10%              | -35%              |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                      | 16.830                    | 20.556               | 19.859           | 10.074            |

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

| 2 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN) |           |                         |                             |                        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Ada No                                         | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (.-TL) |
| 800                                            | 5         | 1.000,00                | 16.830                      | 16.830.000             |
| 801                                            | 19        | 37.115,55               | 16.830                      | 624.654.707            |
| TOPLAM DEĞER (.-TL)                            |           |                         |                             | 641.484.707            |
| YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)                     |           |                         |                             | 641.485.000            |

| 2 ADET ARSADA SİMPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU |        |                         |                         |   |         |                                                        |                                            |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|---|---------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Ada                                                      | Parsel | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Simpaş GYO A.Ş. Hissesi |   |         | Simpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m <sup>2</sup> ) | Simpaş GYO A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (TL) |
| 800                                                      | 5      | 1.000,00m <sup>2</sup>  | 156132                  | / | 240000  | 650,55m <sup>2</sup>                                   | 10.948.757 TL                              |
| 801                                                      | 19     | 37.115,55m <sup>2</sup> | 11806                   | / | 1237185 | 354,18m <sup>2</sup>                                   | 5.960.849 TL                               |
| TOPLAM                                                   |        |                         |                         |   |         | 1.004,73m <sup>2</sup>                                 | 16.909.606 TL                              |
| YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)                        |        |                         |                         |   |         |                                                        | 16.910.000 TL                              |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( KONUT - SATILIK) |                                 |                     |                     |                     |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| BİLGİ                                    | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | Bosphorus City      | İstanbul Sarayları  | İstanbul Lounge     |
| SATIŞ FİYATI                             |                                 |                     |                     |                     |
| SATIŞ TARİHİ                             |                                 | SATILIK<br>BENZER   | SATILIK<br>BENZER   | SATILIK<br>BENZER   |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                         |                                 | 0%                  | 0%                  | 0%                  |
| ALAN                                     |                                 |                     |                     |                     |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ              |                                 | 35.425              | 35.796              | 35.123              |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                   |                                 |                     |                     |                     |
| MANZARA                                  |                                 | BENZER              | BENZER              | BENZER              |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME               |                                 | 0%                  | 0%                  | 0%                  |
| KONUM                                    |                                 | BENZER              | BENZER              | BENZER              |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                  |                                 | 0%                  | 0%                  | 0%                  |
| DİĞER BİLGİLER                           | YAŞI                            | 5 YAŞINDAN<br>BÜYÜK | 5 YAŞINDAN<br>BÜYÜK | 5 YAŞINDAN<br>BÜYÜK |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN<br>DÜZELTME      |                                 | ORTA KÖTÜ<br>15%    | ORTA KÖTÜ<br>15%    | ORTA KÖTÜ<br>15%    |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME     |                                 | -10%                | -10%                | -10%                |
| TOPLAM DÜZELTME                          |                                 | 5%                  | 5%                  | 5%                  |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                        | 37.000                          | 37.196              | 37.586              | 36.879              |

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 35.000 – 40.000 TL/m<sup>2</sup> bandında değiştiği gözlemlenmiştir. Konu taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi öngörülen konut ünitelerinin ortalama birim satış fiyatının 37.000.-TL/m<sup>2</sup> olabileceği öngörülmüştür. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

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

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

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

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

Değerleme konusu parseller için Küçükçekmece Belediyesi'nden alınan imar durumu bilgilerine istinaden emsal inşaat alanları hesaplanmış ve toplam satılabilir alanlar öngörülmüştür. Konut imarlı parseller EMSAL:1.25 imar şartlarına sahiptir. Konut imarlı parsellerin toplam alanı toplam alanı 38.115,55 m<sup>2</sup>, toplam emsal inşaat alanı 47.644,44 m<sup>2</sup> ve toplam satılabilir inşaat alanı 59.555,55 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Alanlara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır.

| ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI |                         |                         |                    |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| Arsa Alanı                           | 38.115,55m <sup>2</sup> | Emsal / KAKS            | 1,25               |
| Toplam Emsal İnşaat Alanı            | 47.644,44m <sup>2</sup> | Konut Alanı             | Ticaret Alanı      |
| Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı   | 25%                     | 100%                    | 0%                 |
| Satışa Esas İnşaat Alanı             | 59.555,55m <sup>2</sup> | 59.555,55m <sup>2</sup> | 0,00m <sup>2</sup> |

### İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Son 1 yıllık ortalama 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %20,00 civarındadır.

### Risk Primi

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

Gayrimenkullerin arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazların hisseli olması, henüz üzerlerinde proje geliştirilmemiş olması, uzun vadeli yatırım olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %7,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 20,00 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir. Nihai hesaplamalarda taşınmazların üzerinde henüz inşaa faaliyet olmaması, hisseli mülkiyet olmaları vb. unsurlar göz önünde bulundurularak risk primi 7,00 olarak öngörülmüştür.

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

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 7,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 27,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %27,00 olarak kabul edilmiştir



### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Projenin 48 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış ve her dönem 1 takvim yılı olarak kabul edilmiştir. Parseller üzerinde konut birimleri bulunan projeler yapılacağı öngörülmüştür. Buna göre konut birimlerin toplam satışa esas alanı 59.555,55 m<sup>2</sup> 'dir.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu konut birimlerinin ilk yıl satış birim m<sup>2</sup> değeri ortalama 37.000.-TL olarak öngörülmüş gelecek dönemlerde ilk dönem %25, ikinci dönem %25, üçüncü dönem %25 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

\* İndirgeme oranı %27,00 olarak kabul edilmiştir.

NAKİT AKIŞI

| ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI             |                         | Yatırım Süresi           | 4,0 yıl                  |                          |                          |
|--------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Arsa Alanı                                       | 38.115,55m <sup>2</sup> | Emsal / KAKS             | 1,25                     |                          |                          |
| Toplam Emsal İnşaat Alanı                        | 47.644,44m <sup>2</sup> | Konut Alanı              |                          |                          |                          |
| Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı               | 25,00%                  | 100%                     |                          |                          |                          |
| Satışa Esas İnşaat Alanı                         | 59.555,55m <sup>2</sup> | 59.555,55m <sup>2</sup>  |                          |                          |                          |
| İlk Yıl Konut m <sup>2</sup> satış fiyatı        |                         | 37.000 TL/m <sup>2</sup> |                          |                          |                          |
| YATIRIM SÜRECİ (ay)                              | 48                      |                          |                          |                          |                          |
| TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> ) | 59.555,55               |                          |                          |                          |                          |
| TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )        | 59.555,55               |                          |                          |                          |                          |
|                                                  |                         |                          |                          |                          |                          |
|                                                  |                         | 1. dönem                 | 2. dönem                 | 3. dönem                 | 4. dönem                 |
|                                                  |                         | TOPLAM                   |                          |                          |                          |
| NAKİT GİRİŞLERİ                                  |                         |                          |                          |                          |                          |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)         |                         | 30,00%                   | 30,00%                   | 20,00%                   | 20,00%                   |
| Satılan Brüt Alan (Konut)                        |                         | 17.867 m <sup>2</sup>    | 17.867 m <sup>2</sup>    | 11.911 m <sup>2</sup>    | 11.911 m <sup>2</sup>    |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)              |                         | 37.000 TL/m <sup>2</sup> | 46.250 TL/m <sup>2</sup> | 57.813 TL/m <sup>2</sup> | 72.266 TL/m <sup>2</sup> |
| Yıllık Artış Oranı                               |                         |                          | 25,00%                   | 25,00%                   | 25,00%                   |
| Satış Geliri (Konut)                             |                         | 661.066.570,3 TL         | 826.333.212,9 TL         | 688.611.010,7 TL         | 860.763.763,4 TL         |
| Satış Gelirleri ( Toplam )                       |                         | 661.066.570 TL           | 826.333.213 TL           | 688.611.011 TL           | 860.763.763 TL           |
|                                                  |                         |                          |                          |                          |                          |
| Toplam Gelirler                                  |                         | 661.066.570 TL           | 826.333.213 TL           | 688.611.011 TL           | 860.763.763 TL           |
|                                                  |                         |                          |                          |                          |                          |
| Projenin Net Bugünkü Değeri (NPV)                | 1.730.897.586 TL        | 1.699.904.366 TL         | 1.684.753.422 TL         |                          |                          |
| İNDİRGEME ORANI                                  | 26,00%                  | 27,00%                   | 27,50%                   |                          |                          |
| İNDİRGEME ORANI HESABI                           |                         |                          |                          |                          |                          |
| Risksiz Getiri Oranı                             | 20,00%                  | 20,00%                   | 20,00%                   |                          |                          |
| Risk Primi                                       | 4,50%                   | 5,00%                    | 5,50%                    |                          |                          |
| İndirgeme Oranı                                  | 24,50%                  | 25,00%                   | 25,50%                   |                          |                          |

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %27,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda 1.699.904.366 TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

|                                                                         |                           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b> | <b>1.699.904.366 .-TL</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

| <b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET ARSANIN DEĞERİ</b> |                                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Toplam Satış Hasılatı</b>                                  | <b>1.699.904.366 .-TL</b>        |
| <b>Hasılat Payı Oranı</b>                                     | <b>50%</b>                       |
| <b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)</b>                         | <b>849.952.183 .-TL</b>          |
| <b>Bugünkü Arsa Değeri (TL)</b>                               | <b>722.459.356 .-TL</b>          |
| <b>Toplam Arsa Alanı</b>                                      | <b>38.115,55 .-M<sup>2</sup></b> |
| <b>Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)</b>                | <b>18.954 .-TL</b>               |

| 2 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN) |           |                         |                             |                        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Ada No                                         | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (.-TL) |
| 800                                            | 5         | 1.000,00                | 18.954                      | 18.954.451,81          |
| 801                                            | 19        | 37.115,55               | 18.954                      | 703.504.903,80         |
| TOPLAM DEĞER (.-TL)                            |           |                         |                             | 722.459.355,61         |
| YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)                     |           |                         |                             | 722.459.360,00         |

| 2 ADET ARSADA SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU |        |                         |                         |   |         |                                                        |                                            |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|---|---------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Ada                                                      | Parsel | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi |   |         | Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m <sup>2</sup> ) | Sinpaş GYO A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (TL) |
| 800                                                      | 5      | 1.000,00m <sup>2</sup>  | 156132                  | / | 240000  | 650,55m <sup>2</sup>                                   | 12.330.819 TL                              |
| 801                                                      | 19     | 37.115,55m <sup>2</sup> | 11806                   | / | 1237185 | 354,18m <sup>2</sup>                                   | 6.713.288 TL                               |
| TOPLAM                                                   |        |                         |                         |   |         | 1.004,73m <sup>2</sup>                                 | 19.044.106 TL                              |
| YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)                        |        |                         |                         |   |         |                                                        | 19.044.000 TL                              |

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

|                                                                                                                                           |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>2 ADET PARSELİN 1/1 HİSSESİNİN DEĞERİ</b>                                                                                              | <b>641.485.000 TL</b> |
| <b>2 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ (YUVARLATILMIŞ)</b> | <b>16.910.000 TL</b>  |

### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

|                                                                                                                           |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>2 ADET PARSELİN 1/1 HİSSESİNİN DEĞERİ</b>                                                                              | <b>722.459.360 TL</b> |
| <b>2 ADET PARSELİN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE TEKABÜL EDEN HİSSELERİNİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ</b> | <b>19.044.000 TL</b>  |

### 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.

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

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

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

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

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

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

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

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

Söz konusu parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

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

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

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

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



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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - 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 , Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

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

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

Bahsi geçen 2 adet parselin tapudaki niteliği yine "arsa" şeklindedir. Bu parseller hisseli mülkiyet yapısına sahip olup, Sinpaş GYO A.Ş. dışında çok sayıda hissedar bulunmaktadır. Bu çerçevede söz konusu parsellerde Sinpaş GYO A.Ş.'nin payına düşen hisselerin "ARSA" olarak portföyde bulunmasında engel bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." ve yine tebliğin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı 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." denilmekte olup, değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait hisseler üzerinde ipotek bulunmamakta olup, üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

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

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

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

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

**16.910.000 .-TL**

(On Altı Milyon Dokuz Yüz On Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**18.262.800 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

## 2 ADET ARSADA SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU

| Ada                               | Parsel | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi | Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim M <sup>2</sup> Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Sinpaş GYO A.Ş.Hissesine Düşen Değeri (TL) |
|-----------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 800                               | 5      | 1.000,00m <sup>2</sup>  | 156132 / 240000         | 650,55m <sup>2</sup>                                   | 16.830 TL/m <sup>2</sup>                         | 10.948.757 TL                              |
| 801                               | 19     | 37.115,55m <sup>2</sup> | 11806 / 1237185         | 354,18m <sup>2</sup>                                   | 16.830 TL/m <sup>2</sup>                         | 5.960.849 TL                               |
| TOPLAM                            |        |                         |                         | 1.004,73m <sup>2</sup>                                 |                                                  | 16.909.606 TL                              |
| YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL) |        |                         |                         |                                                        |                                                  | 16.910.000 TL                              |

Değerleme Uzmanı



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

\* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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

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