

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

**Telefon** +90 216 545 48 66 • 67  
+90 216 545 95 29  
+90 216 545 88 91  
**Faks** +90 216 339 02 81

**ePosta** bilgi@lotusgd.com

[www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)

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

**Küçükçekmece/ İSTANBUL**  
(3 Adet Arsa)

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2021/446**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİNİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA .....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI .....	10
10.3.	TAPU TAKYİDATI .....	12
10.4.	TAPU TAKYİDATI .....	13
10.5.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	14
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	15
11.1.	İMAR DURUMU .....	15
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	17
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....	17
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	17
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	17
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	19
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	19
12.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	21
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	21
12.2.2.	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ:.....	24
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ .....	26
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....	28
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT .....	33
	TRENDELER VE DAYANAK VERİLER.....	33
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	41
12.7.	GENEL KONJONKTÜRÜN KONUT PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİSİ .....	41
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	42
14.	AÇIKLAMALAR.....	42

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	43
16. DEĞERLENDİRME.....	44
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	44
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....	45
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....	46
17.3. GELİR YAKLAŞIMI .....	48
18. FİYATLANDIRMA.....	49
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	59
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	59
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	59
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	59
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	59
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	60
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	60
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	60
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	60
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	60
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....	60
19.11. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	61
20. SONUÇ.....	62

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Gültepe Mah., Halkalı Caddesi, 13222 - 13223 - 13224 nolu Parseller <b><u>Küçükçekmece/İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	09 Nisan 2021 tarih ve 1814 - 2021/025 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	13 Nisan 2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	14 Nisan 2021
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	3 Adet Parsel
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Paylı mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 13222 - 13223 - 13224 nolu Parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	13222 ve 13223 nolu parseller "Prestij Hizmet İmalat Alanı" 13224 nolu parsel "Spor Tesis Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin arsa sahibi ile yapılmış olan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden kaynaklanan hak ve faydanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, SAFRA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 13222 - 13223 - 13224 PARSELLERİN TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE FAYDA DEĞERİ</b>	<b>170.000.000 TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>								
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Gültepe Mah., Halkalı Caddesi, 13222 – 13223 – 13224 nolu Parseller <b><u>Küçükçekmece/İSTANBUL</u></b>								
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	09 Nisan 2021 tarih ve 1814 - 2021/025 no ile								
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>1814</b>								
<b>RAPOR NO</b>	<b>2021/446</b>								
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	13 Nisan 2021								
<b>RAPOR TARİHİ</b>	14 Nisan 2021								
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin arsa sahibi ile yapılmış olan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden hak ve faydanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN- Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114  Engin AKDENİZ-Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030								
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<table border="1"><tr><td><b>RAPOR TARİHİ</b></td><td>06.01.2021</td></tr><tr><td><b>RAPOR NUMARASI</b></td><td>2020/1126</td></tr><tr><td><b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b></td><td>Engin AKDENİZ (403030) M. Kıvanç KILVAN (400114)</td></tr><tr><td><b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b></td><td>170.000.000</td></tr></table>	<b>RAPOR TARİHİ</b>	06.01.2021	<b>RAPOR NUMARASI</b>	2020/1126	<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Engin AKDENİZ (403030) M. Kıvanç KILVAN (400114)	<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	170.000.000
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06.01.2021								
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2020/1126								
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Engin AKDENİZ (403030) M. Kıvanç KILVAN (400114)								
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	170.000.000								

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	Kadıköy/İSTANBUL
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
<b>FAKS</b>	(0216) 339 02 81
<b>EPOSTA</b>	bilgi@lotusgd.com
<b>WEB</b>	www.lotusgd.com
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	10 Ocak 2005
<b>SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	12 Mart 2009- 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	600.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	(212) 310 53 34
<b>E-MAIL</b>	info@servetgyo.com.tr
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	18.05.2009
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	52.000.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	%10,65
<b>FAALİYET KONUSU</b>	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

## **5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİNİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA**

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkuller için imzalanan 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



## **9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu kayıtları

#### 13222 NOLU PARSEL

<b>SAHİBİ</b>	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (10252209/44539520 ve 1424452/44539520)
<b>İLİ- İLÇESİ</b>	İstanbul – Küçükçekmece
<b>MAHALLESİ</b>	Safra
<b>PAFTA NO</b>	--
<b>ADA NO</b>	0
<b>PARSEL NO</b>	13222
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa Bahçeli İki Fabrika Alatı Sabitesi Olan Kargir Fabrika
<b>ARSA ALANI</b>	18.584,32 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	25922
<b>CİLT NO</b>	292
<b>SAHİFE NO</b>	29049
<b>TAPU TARİHİ</b>	16.07.2018

### 10.2. Tapu Takyidatı

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,*

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 14.04.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

#### **Beyanlar Hanesinde – Tüm Hisseler Üzerinde:**

- Bu parsel üzerindeki fabrika binasının 3283 parselde 93,50 m<sup>2</sup> tecavüzlüdür. 31/03/1970 2563
- 05.03.1964 tarih ve 427 yevmiye ile kayıtlı "Bu parsel üzerindeki fabrikaların 1063 parselde 5 00 m2 ve 1061 parselde 28 m<sup>2</sup> tecavüzlüdür. 05/03/1964 TRH. YEV.427
- 31.12.1984 tarih ve 7299 yevmiye ile kayıtlı "1061 parsel üzerindeki fabrika ve müştemilatı bu parselde 165 m<sup>2</sup> tecavüzlüdür. 31/12/1984 TRH. YEV.7299"
- 05.03.1964 tarih ve 538 yevmiye ile kayıtlı "1602 parsel üzerindeki fabrika binasının bu parselde 5,00 m2 tecavüzlüdür. 05/03/1964 427 YEV."
- 18.04.2018 tarih ve 14083 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14099 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."

- 18.04.2018 tarih ve 14199 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14145 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14155 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."

**Teferruat Hanesinde – Tüm Hisseler Üzerinde:**

- ALATI SABİTE 03/04/1970 T.2755 YEVMİYE (LİSTE İÇİN DOSYASINA MÜRACAAT.)  
1 adet Değer: 1.00ETL
- ALATI SABİTE 15/04/1970 T.3179 YEVMİYE (LİSTE İÇİN DOSYASINA MÜRACAAT.)  
1 adet Değer: 1.00ETL

**Rehin Hanesinde – Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 10252209/44539520**

**Hissesi Üzerinde:**

- 10.07.2015 tarih ve 24554 yevmiye ile kayıtlı "SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve faizsiz 450.000.00TL"

**Rehin Hanesinde – Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 14244527/44539520**

**Hissesi Üzerinde:**

- 31.07.2015 tarih ve 26691 yevmiye ile kayıtlı "SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve bila faizli 550.000.00TL"

**13223 NOLU PARSEL**

<b>SAHİBİ</b>	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (10252209/44539520 ve 1424452/44539520)
<b>İLİ- İLÇESİ</b>	İstanbul – Küçükçekmece
<b>MAHALLESİ</b>	Safra
<b>PAFTA NO</b>	--
<b>ADA NO</b>	0
<b>PARSEL NO</b>	13223
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa Bahçeli İki Fabrika Alatu Sabitesi Olan Kargir Fabrika
<b>ARSA ALANI</b>	2.217,30 m <sup>2</sup>
<b>YEVMİYE NO</b>	25922
<b>CİLT NO</b>	292
<b>SAHİFE NO</b>	29050
<b>TAPU TARİHİ</b>	16.07.2018

### 10.3. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 14.04.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

#### **Beyanlar Hanesinde – Tüm Hisseler Üzerinde:**

- Bu parsel üzerindeki fabrika binasının 3283 parsel 93,50 m2 tecavüzlüdür. 31/03/1970 2563
- 05.03.1964 tarih ve 427 yevmiye ile kayıtlı "Bu parsel üzerindeki fabrikaların 1063 parsel 5 00 m2 ve 1061 parsel 28 m2 tecavüzlüdür. 05/03/1964 TRH. YEV.427
- 31.12.1984 tarih ve 7299 yevmiye ile kayıtlı "1061 parsel üzerindeki fabrika ve müştemilatı bu parsel 165 m2 tecavüzlüdür. 31/12/1984 TRH. YEV.7299"
- 05.03.1964 tarih ve 538 yevmiye ile kayıtlı "1602 parsel üzerindeki fabrika binasının bu parsel 5,00 m2 tecavüzlüdür. 05/03/1964 427 YEV."
- 18.04.2018 tarih ve 14083 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14099 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14199 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14145 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14155 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."

#### **Teferruat Hanesinde – Tüm Hisseler Üzerinde:**

- ALATI SABİTE 03/04/1970 T.2755 YEVMIYE (LİSTE İÇİN DOSYASINA MÜRACAAT.)  
1 adet Değer: 1.00ETL
- ALATI SABİTE 15/04/1970 T.3179 YEVMIYE (LİSTE İÇİN DOSYASINA MÜRACAAT.)  
1 adet Değer: 1.00ETL

#### **Rehin Hanesinde – Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 10252209/44539520**

#### **Hissesi Üzerinde:**

- 10.07.2015 tarih ve 24554 yevmiye ile kayıtlı "SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve faizsiz 450.000.00TL"

**Rehin Hanesinde – Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 14244527/44539520**

**Hissesi Üzerinde:**

- 31.07.2015 tarih ve 26691 yevmiye ile kayıtlı "SANCAK TÛL SANAYİ A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve bila faizli 550.000.00TL"

**13224 NOLU PARSEL**

<b>SAHİBİ</b>	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (83549/791430 ve 140695/316572)
<b>İLİ- İLÇESİ</b>	İstanbul – Küçükçekmece
<b>MAHALLESİ</b>	Safra
<b>PAFTA NO</b>	--
<b>ADA NO</b>	0
<b>PARSEL NO</b>	13224
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa Alattı Sabitesı Olan Kargır Fabrika
<b>ARSA ALANI</b>	8.705,73 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	25578
<b>CİLT NO</b>	292
<b>SAHİFE NO</b>	29043
<b>TAPU TARİHİ</b>	12.07.2018

**10.4. Tapu Takyidatı**

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,*

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 14.04.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

**Beyanlar Hanesinde – Tüm Hisseler Üzerinde:**

- 18.04.2018 tarih ve 14145 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14083 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- Bu parsel üzerindeki fabrika binasının 3283 parselde 93,50 m<sup>2</sup> tecavüzlüdür. 31/03/1970 2563
- 18.04.2018 tarih ve 14155 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."

**Teferruat Hanesinde – Tüm Hisseler Üzerinde:**

- ALATI SABİTE 03/04/1970 T.2755 YEVMİYE (liste için dosyasına müracaat) 1 adet  
Değer: 1.00 ETL
- ALATI SABİTE 15/04/1970 T.3179 YEVMİYE (liste için dosyasına müracaat) 1 adet  
Değer: 1.00 ETL

**Rehin Hanesinde – Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 83549/791430**

**Hissesi Üzerinde:**

- 10.07.2015 tarih ve 24554 yevmiye ile kayıtlı "SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. lehine  
1. dereceden, F.B.K. süreyle ve faizsiz 450.000.00TL"

**Rehin Hanesinde – Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 140695/316572**

**Hissesi Üzerinde:**

- 31.07.2015 tarih ve 26691 yevmiye ile kayıtlı "SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. lehine  
1. dereceden, F.B.K. süreyle ve faizsiz 550.000.00 TL"

**10.5. Takyidat Açıklamaları**

Değerlemeye konu arsa hisselerinin mülkiyeti 03.07.2015 tarihli Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrolunmuş ve Sinpaş GYO A.Ş.'ye mülkiyetine geçen hisseler üzerine arsa sahipleri lehine ipotek şerhleri konmuştur.

Parseller üzerinde yer alan "6306 Sayılı Kanun Gereğince riskli yapıdır." ve "tecavüz beyanları" eski yapılara ait olup devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

## 11. BELEDİYE İNCELEMESİ

### 11.1. İmar Durumu

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazların 22.06.2005 - 17.01.2014 - 17.10.2014 - 13.02.2015 - 18.10.2015 - 13.01.2017 - 28.03.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; 13222 ve 13223 parseller "Prestij Hizmet İmalat" Alanında kalmakta olup Emsal: 1,75 yapılaşma hakkına sahiptir. 13224 parsel "Spor Tesis" Alanında kalmaktadır.

16.11.2018 tarih ve 70587 sayılı yazı ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nce bahse konu parsellerde yapılmış olan uygulamaya istinaden alınan Encümen Kararına uyulacağı belirtilmektedir.

Küçükçekmece Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre spor tesis alanı olan 13224 parselin belediye adına tescil edilmesi gerekirken muvafakat vermemeleri sebebiyle parsel malikleri adına tescil edildiği, bedelsiz olarak terkin edilerek belediye adına tescil edilmesi durumunda uygulama yapılabileceği öğrenilmiştir.

Ekte sunulan İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne dilekçe ile yapılan başvuruya cevaben alınan 09.11.2015 tarihli resmi yazıda; rızaen terk yapılması halinde terk miktarı %40'ı aşan parsellerde katlar alanı hesaplanırken 22.06.2005 t.t. 1/1000 ölçekli Sefaköy Uygulama İmar Planı plan notlarına göre parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden hesaplanması, diğer parsellerde ise katlar alanının net imar parseli üzerinden hesaplanması ve söz konusu parsellerin tevhid edilmesi halinde (rapora konu parseller 1062, 1063, 1064, 1093, 1094, 3834 ve 3835 nolu parsellerin tevhidiyle oluşmuştur.) oluşacak yeni parselin katlar alanı hesabında tevhid öncesi parsellerin kullanabileceği katlar alanının hesaba katılması gerektiği değerlendirilmektedir denmektedir.

#### **Plan Notları:**

##### **PHI ALANLARI;**

- Phi (prestij hizmet ve imalat) alanları; bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restoran, yönetim binaları, banka, finans kurumları, uluslararası şirketler, medya kuruluşları, çevreyi kirletici özelliği olmayan 3. sınıf imalathaneler, show- roomlar, halı sahalar ve katlı otoparklar yer alabilir.
- Bina irtifaları, parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler ve hava mania limitleri doğrultusunda belirlenecek yükseklikleri aşamaz.
- Emsal = 1.75
- Bahçe mesafeleri 1.46. maddeye göre düzenlenecektir.
- Yeni yapılacak ifrazlarda;

Min. parsel cephesi = 25.00 m. min. Parsel derinliği = 30.00 m. min. Parsel alanı= 1000 m<sup>2</sup>dir.

##### **SPOR ALANI;**



- İmar planında donatı alanı olarak ayrılan alanlar (yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi alanı, okul alanları, sağlık alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, yönetim merkezi alanı, teknik altyapı alanı, sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı, otopark alanı, toplu taşıma ve triyaj alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.



İmar Plan Görüntüsü



## **11.2. İmar dosyası incelemesi**

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların büyük bölümü yıkılmış olup kalan yapılar kısmen yıkılmış halde ve kullanılamaz durumdadır. Yapılar riskli yapı olarak ilan edilmiş olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

## **11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular**

Rapora konu parseller 17.05.2018 tarih ve 2018/681 sayılı encümen kararıyla 1062, 1063, 1064, 3834, 3835, 1094, 13176 sayılı parsellerin tevhid, ifrazı ve yola terk işlemleriyle meydana gelmiştir. 13224 parselin aynı tarihli encümen kararıyla "Spor Alanı" olarak Küçükçekmece Belediyesi adına tescil edilmesine karar verilmiştir.

## **11.4. Yapı Denetim Firması**

**(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)**

Rapora konu parsellerde henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

## **11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim** **11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

### **11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

13222 ve 13223 parseller 16.07.2018 tarih ve 25922 yevmiye no ile Sancak Havayolları A.Ş., Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. 13224 parsel ise 12.07.2018 tarih ve 25578 yevmiye no ile Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. 13224 parselin 17.05.2018 tarihli encümen kararıyla "Spor Alanı" olarak Küçükçekmece Belediyesi adına tescil edilmesine karar verilmiştir. Parsel henüz Küçükçekmece Belediyesi'nin mülkiyetine geçmemiştir.

### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

#### **11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler**

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazların 22.06.2005 – 17.01.2014 – 17.10.2014 – 13.02.2015 – 18.10.2015 – 13.01.2017 – 28.03.2018 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda;

13222 ve 13223 parseller "Prestij Hizmet İmalat" Alanında kalmakta olup Emsal: 1,75 yapılaşma hakkına sahiptir. 13224 parsel "Spor Tesis" Alanında kalmaktadır.

16.11.2018 tarih ve 70587 sayılı yazı ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nce bahse konu parsellerde yapılmış olan uygulamaya istinaden alınan Encümen Kararına uyulacağı belirtilmektedir.

### **11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Arsa sahipleri ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. arasında 03.07.2015 tarihli Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş.'nin 19.11.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'nin tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından devralınmıştır. Bu durum 20/11/2017 tarih, 253013 sayılı ticaret siciline kaydedilmiştir. Buna göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından imzalanmış olan bu sözleşme koşulları da Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiştir.

Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre arsa sahipleri arsaların %55 hissesini müteahhit firmaya devretmiş olup karşılığında arsalar üzerinde inşa edilecek projedeki bağımsız bölümlerin %45'ini alacaklardır.

### **11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün bulunduğu parseller üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

### **11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

*Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

*Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.*

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu parseller üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

### **11.5.6. Proje Bilgileri**

Küçükçekmece Belediyesi Arşivi'nde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir ruhsat ya da iskân belgesine rastlanmamıştır.

## **12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **12.1. Konum ve Çevre Bilgileri**

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Gültepe (Tapuda Safra) Mahallesi, Halkalı Sokak üzerinde konumlu 13222 – 13223 – 13224 parsel numaralı arsalaradır. Mahallen parseller üzerindeki atıl yapıların yıkımına başlanmıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 5-6 katlı konut yapılaşması, özel okulları ve resmi kurum binaları bulunmaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst -orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir.

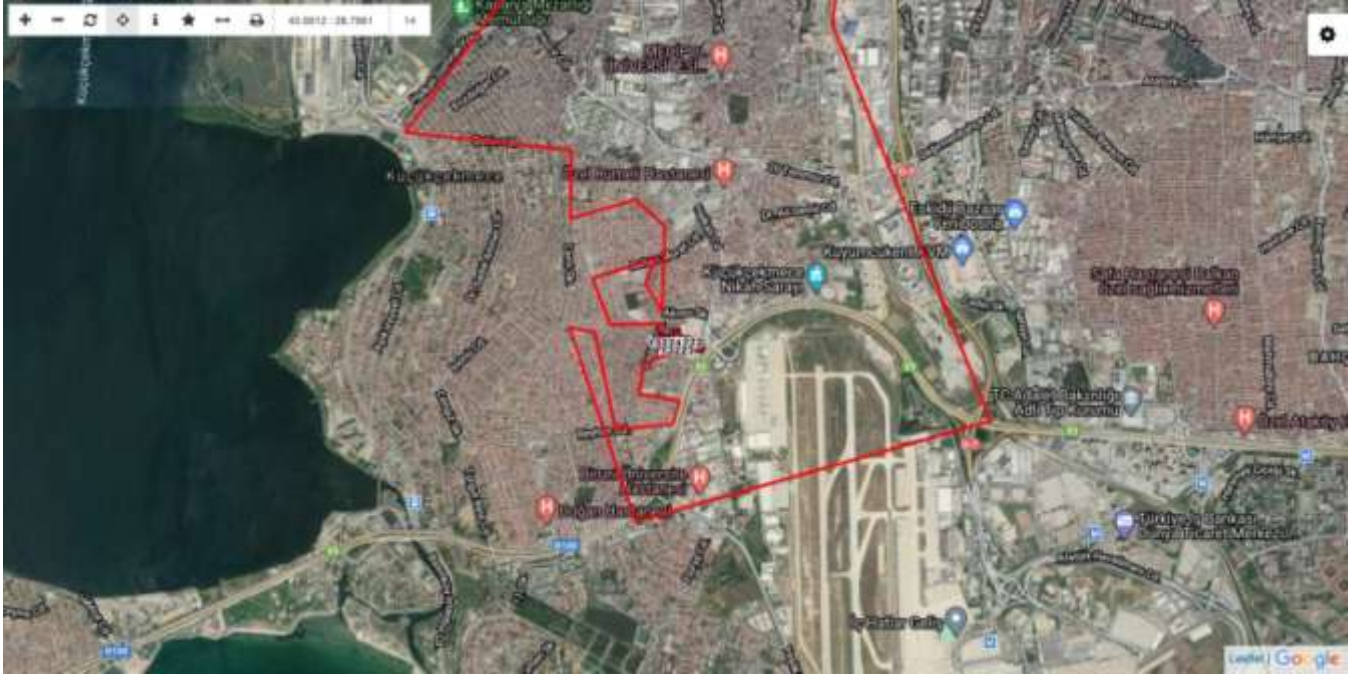
İstanbul Arel Üniversitesi Sefaköy Yerleşkesi, güneyinde, E-5 Karayolu'nun kuzeyinde yer alan arsalar Sefaköy Metrobüs İstasyonu'na yakın mesafede konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İstanbul Arel Üniversitesi Sefaköy Yerleşkesi, İBB Metin And Kütüphanesi, Türkiye Gazeteciler Cemiyeti Ortaokulu, Küçükçekmece Kaymakamlığı, Küçükçekmece İlçe Emniyet Müdürlüğü, Torkam E-5 Projesi ve İstanbul Atatürk Havaalanı gibi noktalar bulunmaktadır.

İstanbul'u eski yapılaşmasının hakim olduğu bölgede geçmişten günümüze gelen düzensiz bir yerleşim alanı var iken bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım projeleriyle yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir.

Taşınmazlara ulaşım bağlantısı E-5 Karayolu Sefaköy Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

Taşınmazlar gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Taşınmazlar, E-5 (D100) Karayolu'na 130 m., Basın Ekspres Bağlantısı'na 1 km., İstanbul Atatürk Havaalanı'na 2 km., Bahçelievler'e 3,40 km., 1.86 km. ve Avcılar'a 6 km. (kuş uçuşu) mesafede yer almaktadır.





## 12.2. Bölge analizi

### 12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsattım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

## 12.2.2. Küçükçekmece İlçesi:

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 Mahalle Haritası/ Kadıköy – Beylikdüzü Metrobüs Hattı**





İstanbul Raylı Sistemler Ağ Haritası



### **12.3. Dünya ekonomisine genel bakış**

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyona girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığının etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

**G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları(2019-2020)**

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak:TardingEconomics, GDP AnnualGrowth Rate

## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

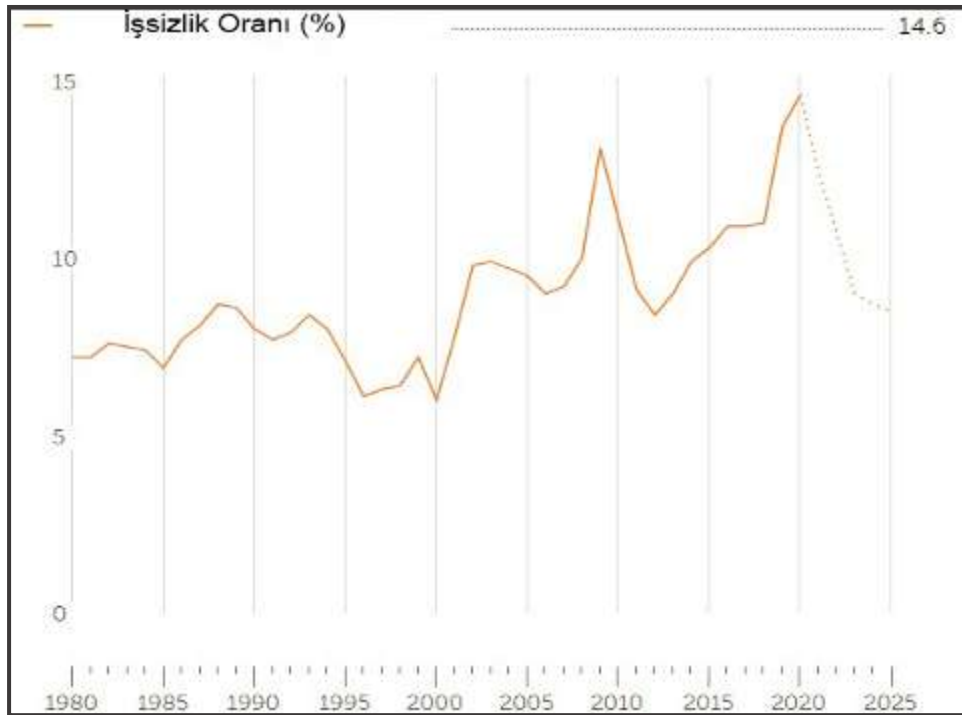
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

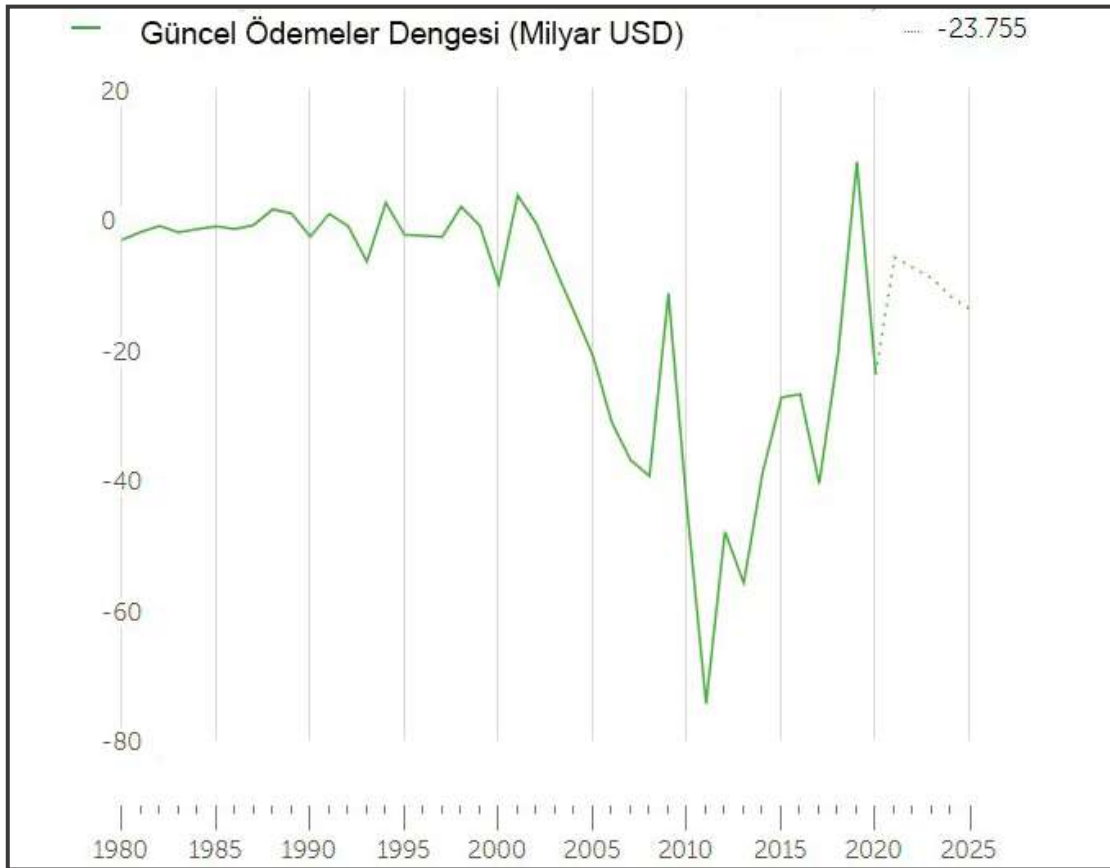
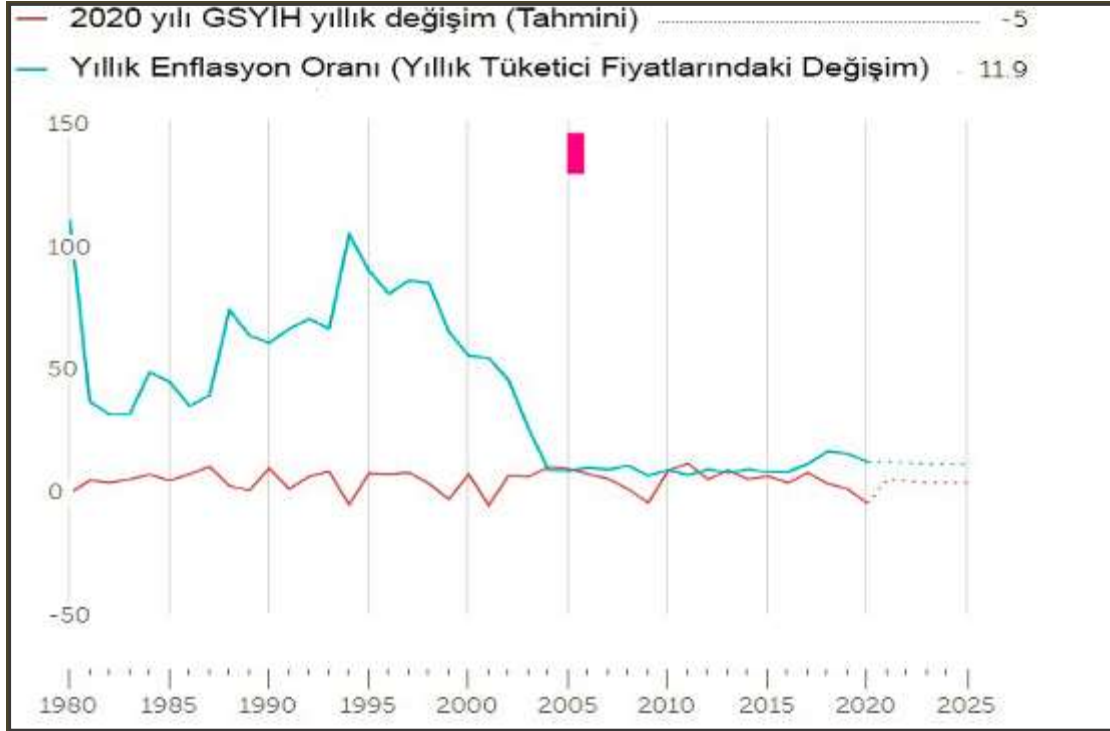
İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

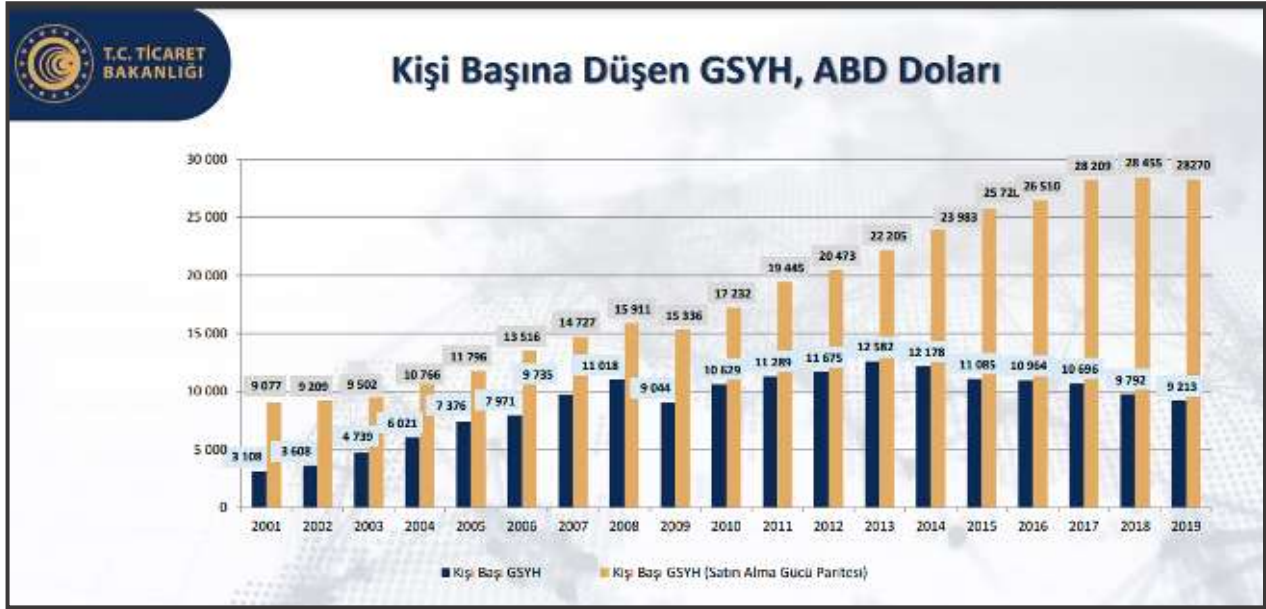
### IMF Tahminleri (Türkiye)







## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



**T.C. TİCARET BAKANLIĞI**

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH,%	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	-1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

## IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

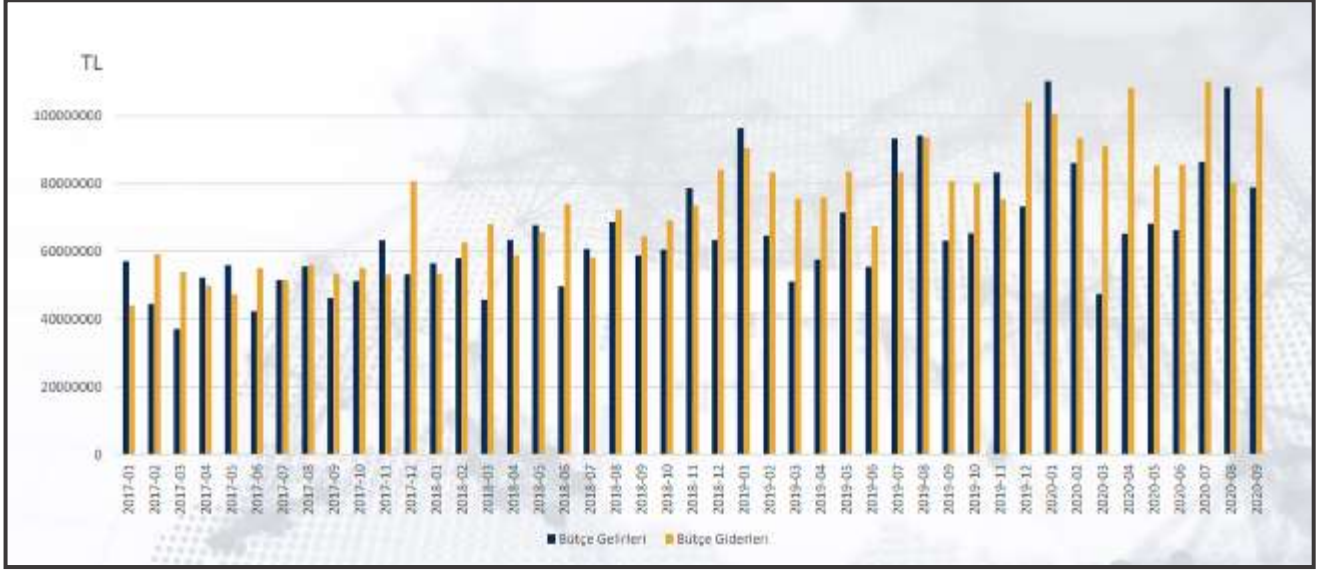
Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

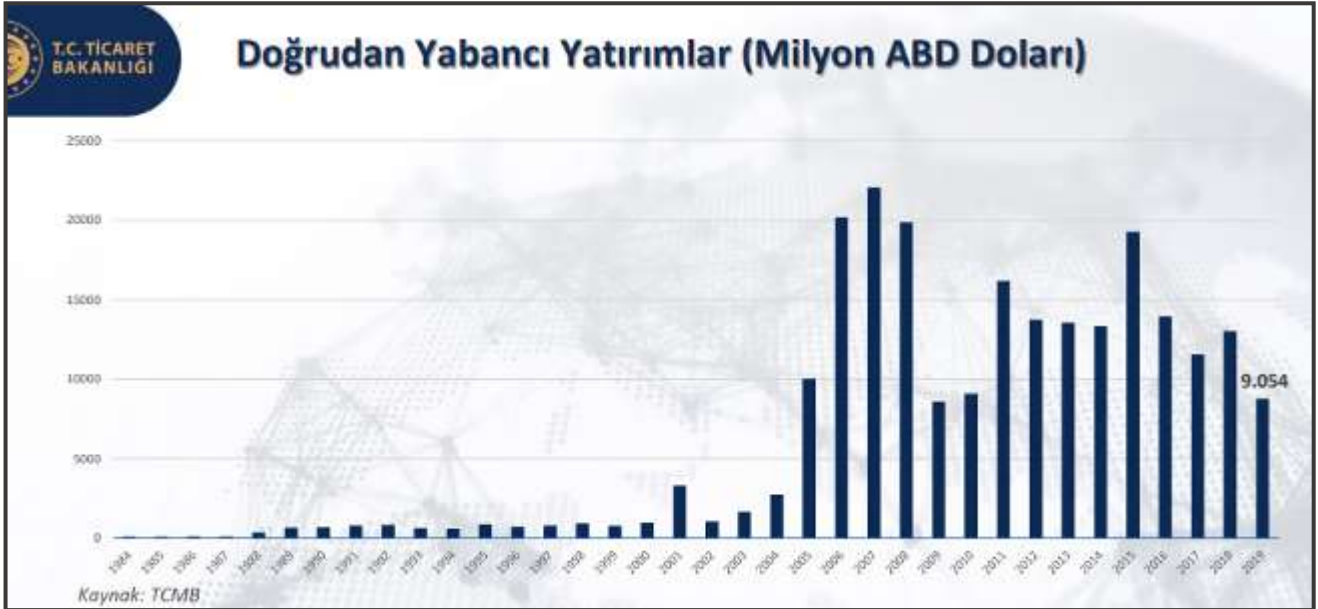


## Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



## Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)



## **12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

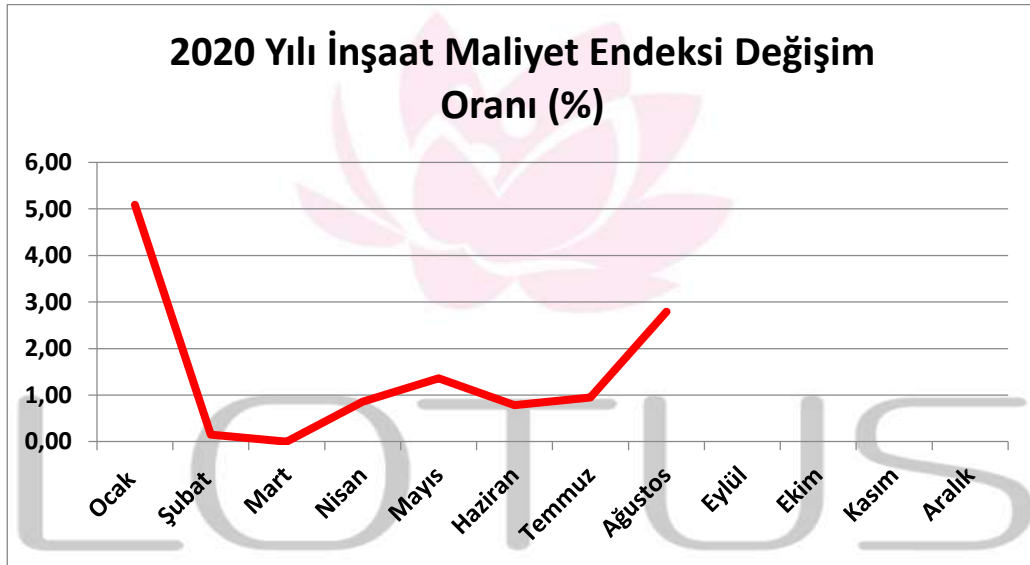
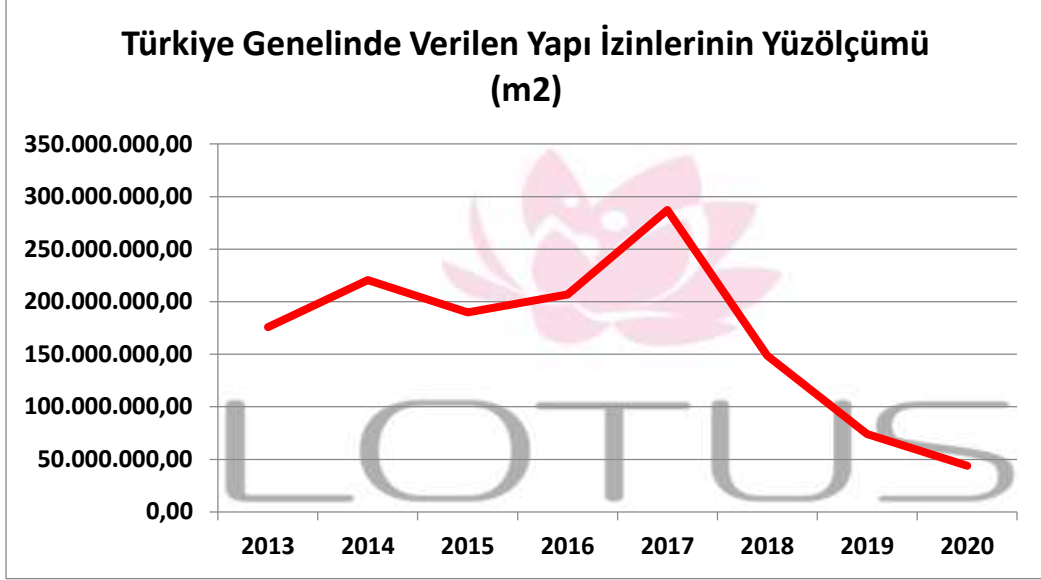
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

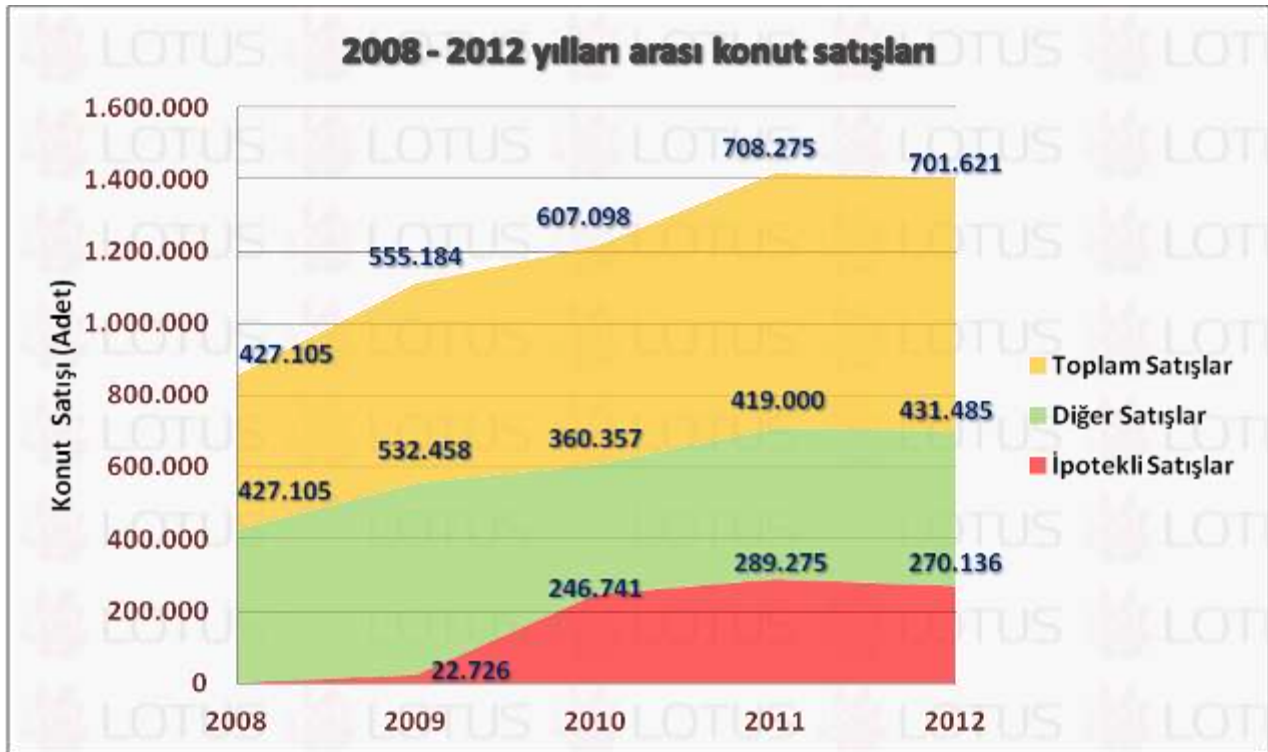
2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

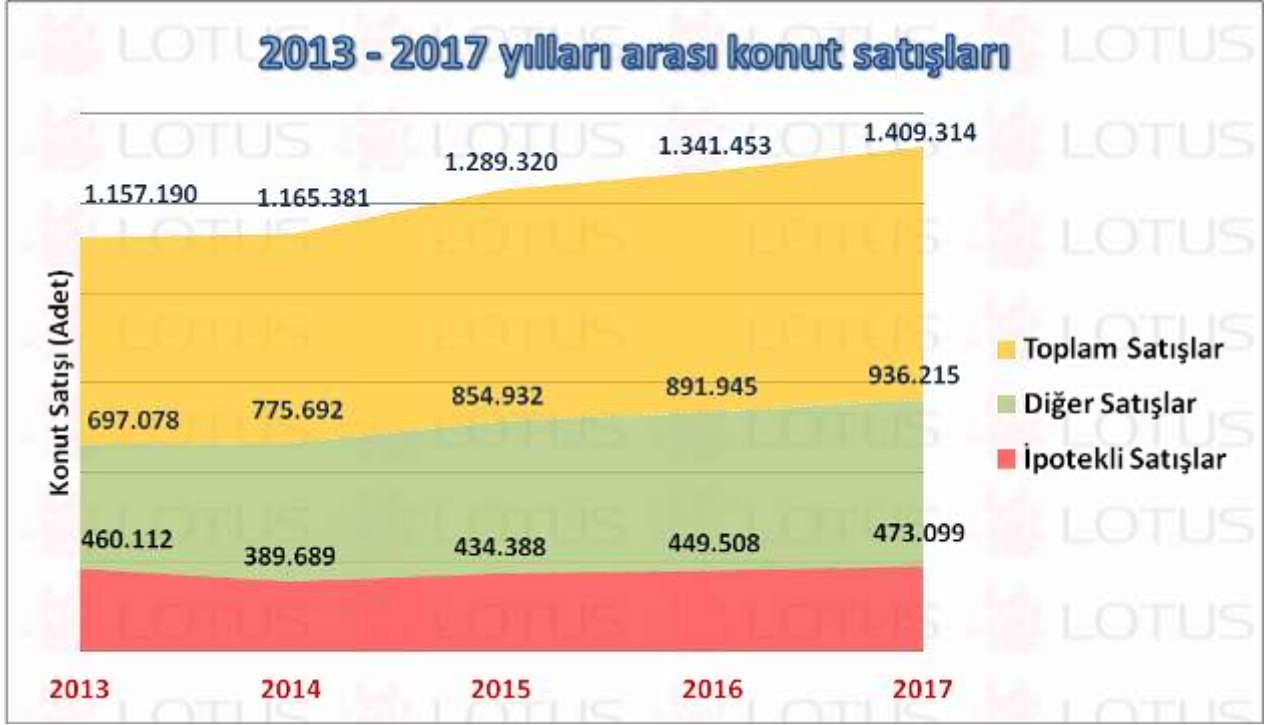


Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamanın optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

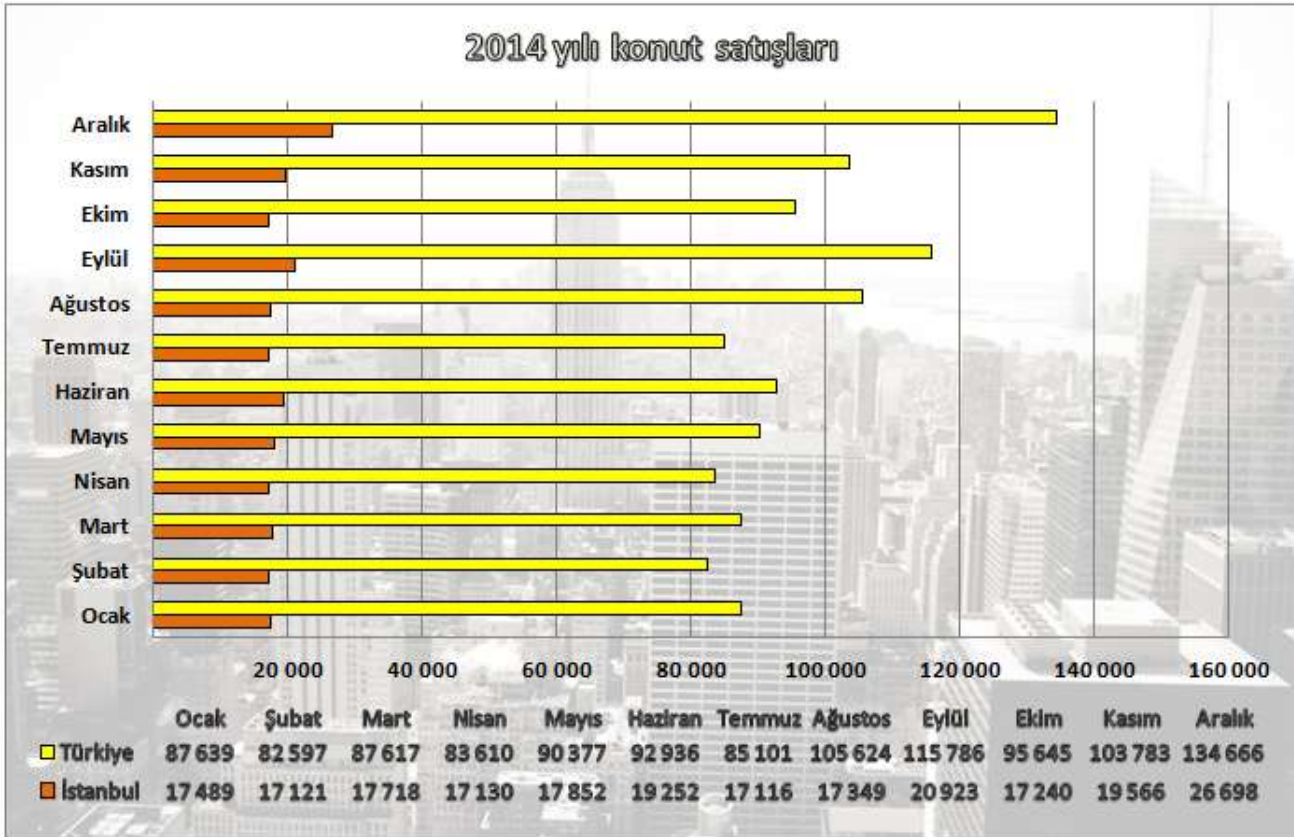
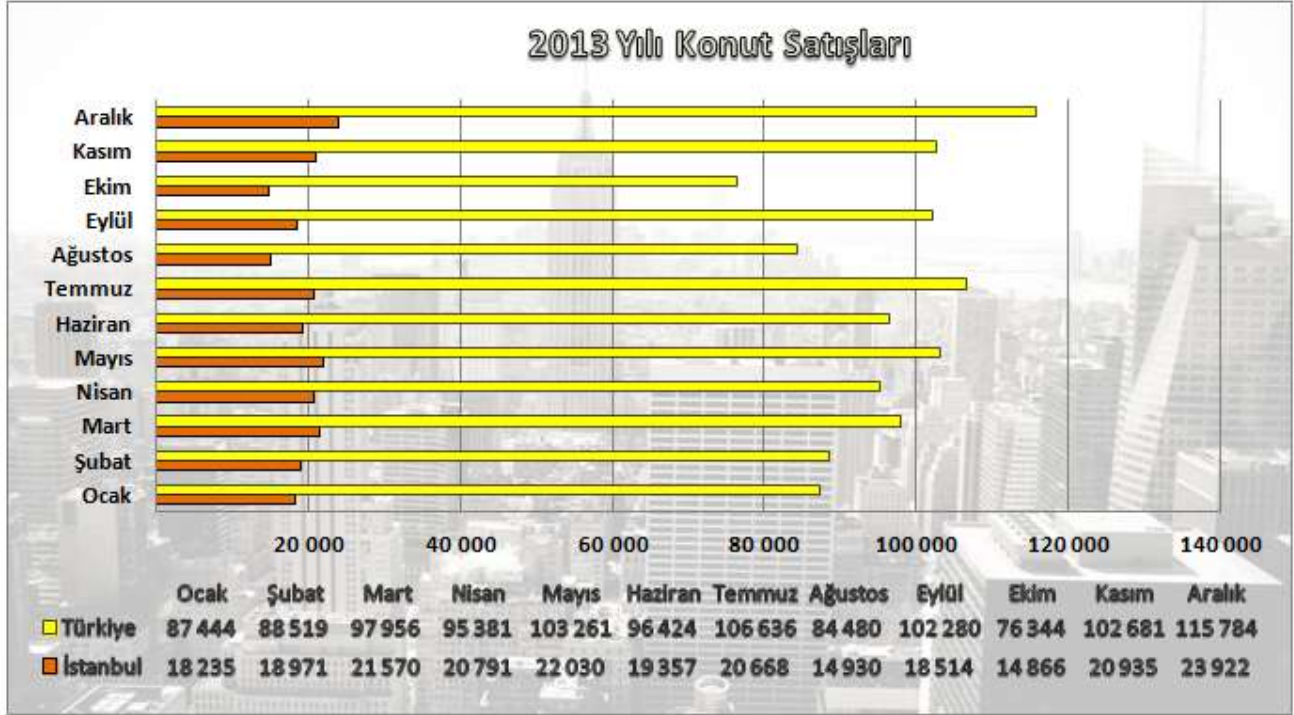


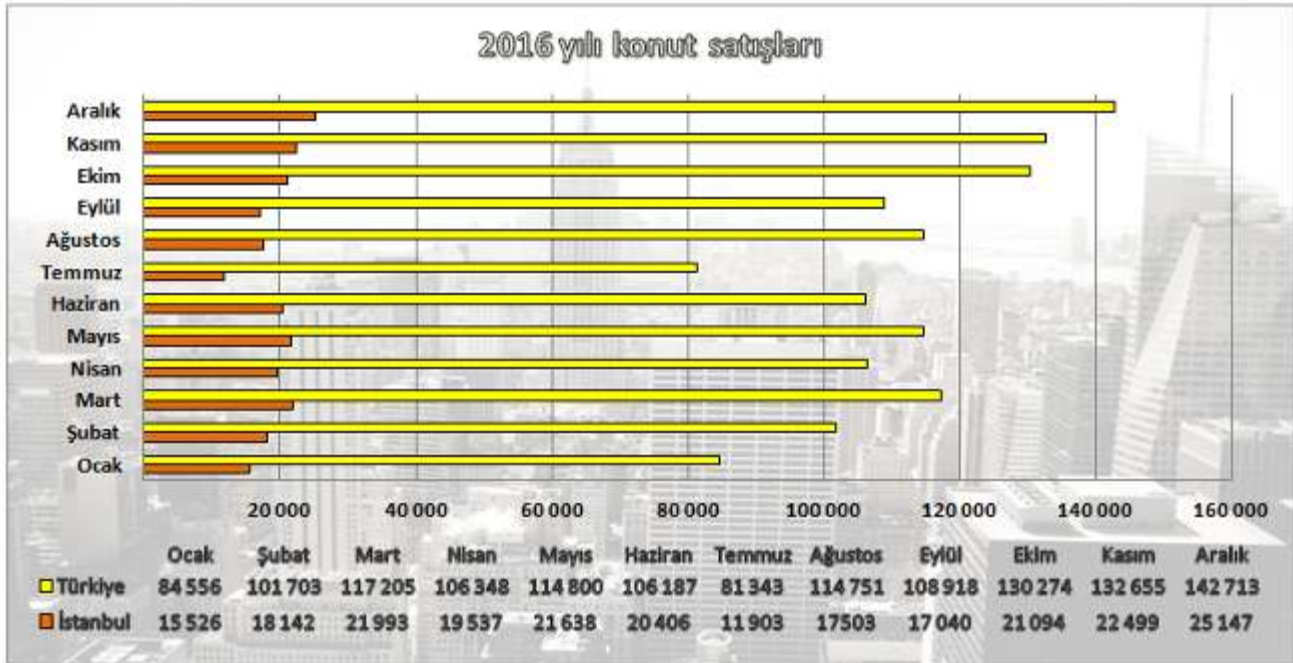
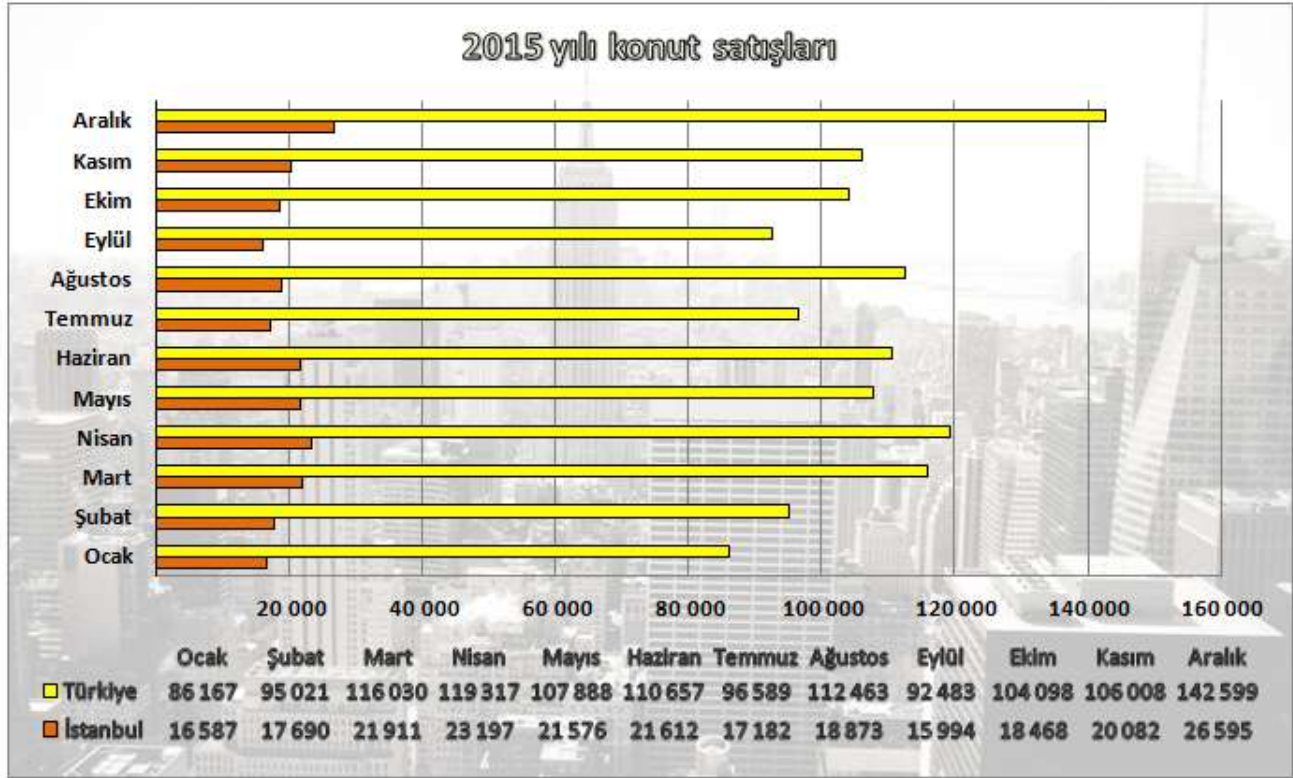


**Not:** 2020 yılı verisi 10 aylıktır

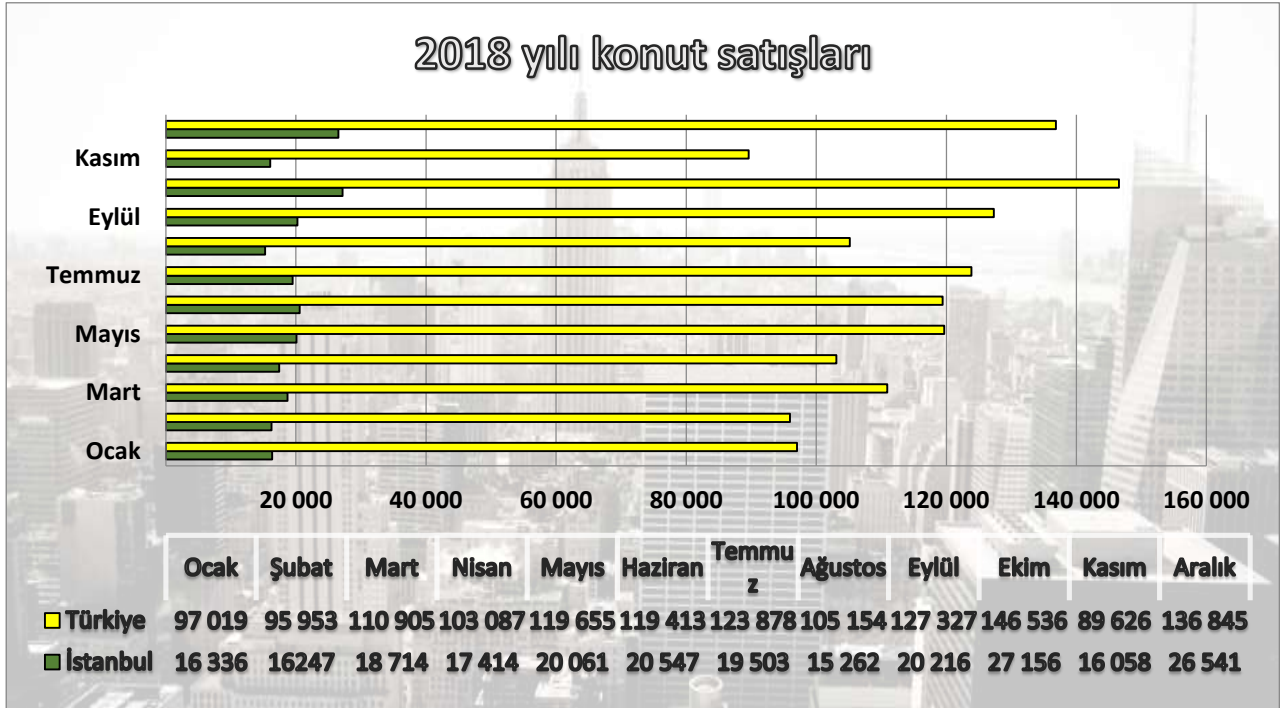
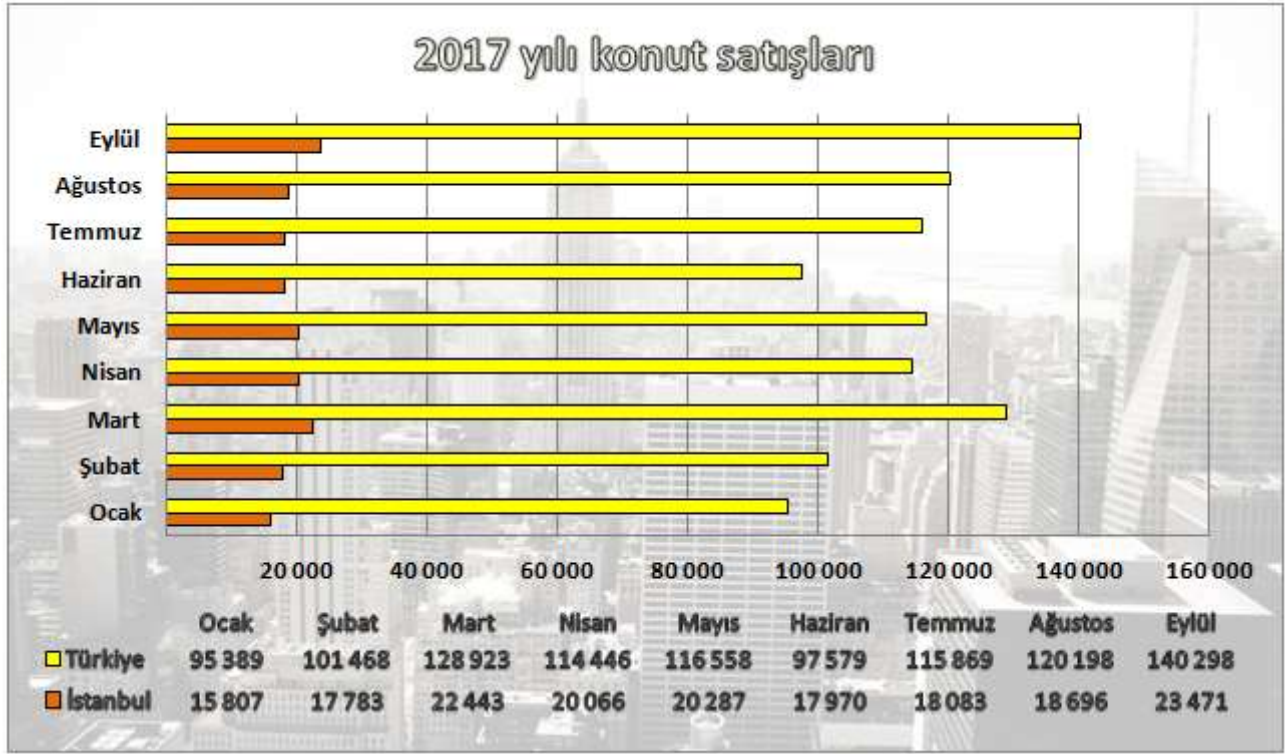
Kaynak:TÜİK

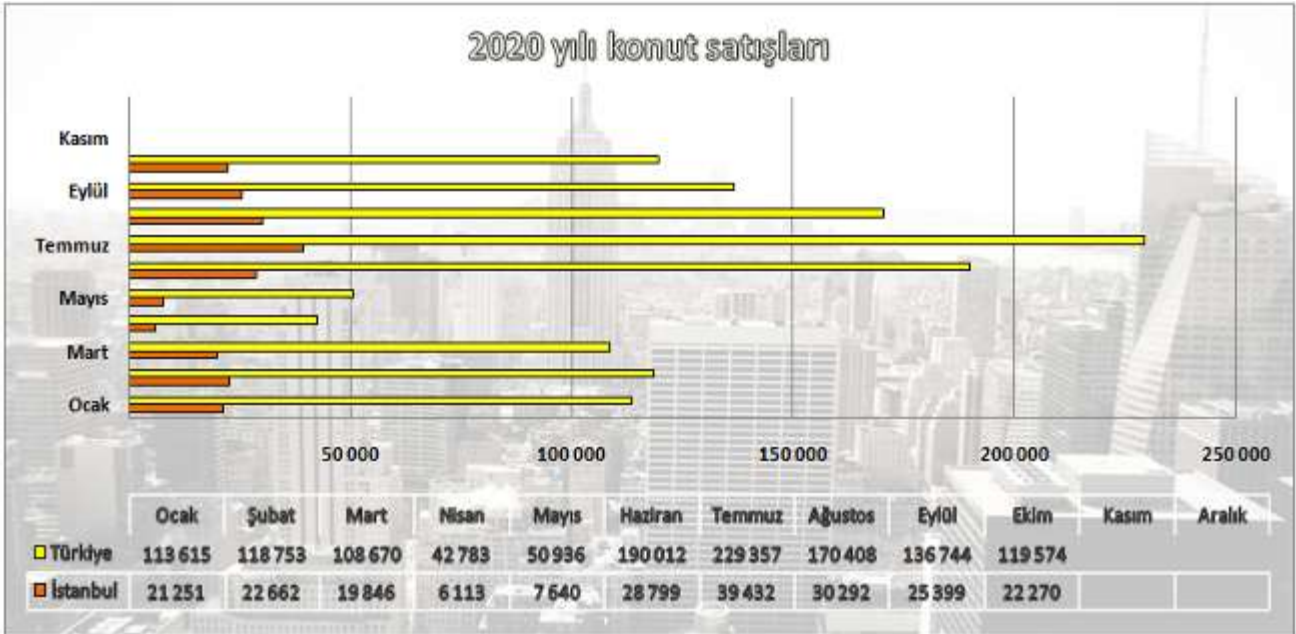
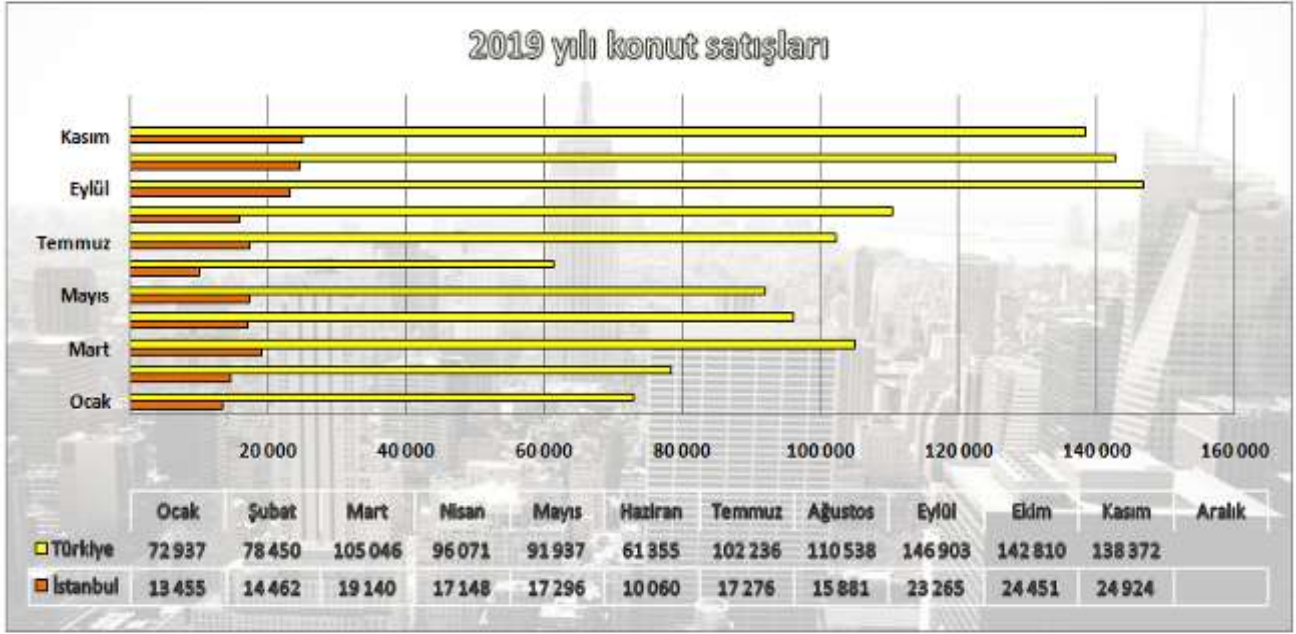












Kaynak:TÜİK



## **12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

### **Tehditler:**

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu atışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

## **12.7. Genel Konjonktürün Konut Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi**

Covid-19 etkisiyle ticari faaliyetlerin yavaşlaması, inşaat maliyetlerindeki artış ve döviz kurlarındaki yükselişle beraber 2021 yılının ilk çeyreği gayrimenkul piyasası açısından durgunluğun görüldüğü bir dönem olarak geçmiştir.

Rapora konusu taşınmazların D-100 Karayolu'na yakın konumda olması, Sefaköy Kavşağı'na olan yakınlığı ve nüfusun yoğun olduğu bir bölgede yer alması gibi avantajları bulunmaktadır. Parseller üzerinde geliştirilecek bir projeye talep olacağı düşüncesindeyiz.

### **13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

### **14. AÇIKLAMALAR**

#### **13222 Parselin Fiziki Özellikleri:**

- Değerleme konusu 13222 nolu parsel 18.584,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlüne sahiptir.
- Parselin amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın Halkalı Caddesi'ne yaklaşık 84 m. cephesi ve 2. Şirin Sokak'a yaklaşık 122 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın doğuda Halkalı Caddesi, batıda 2. Şirin Sokak ve diğer cephelerde komşu parsellere sınırı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi unsur bulunmamaktadır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde tek katlı nizamiye yapısı bulunmakta olup ekonomik ömrünü doldurduğundan ve yıkılacak olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

#### **13223 Parselin Fiziki Özellikleri:**

- Değerleme konusu 13223 nolu parsel 2.217,30 m<sup>2</sup> yüzölçümlüne sahiptir.
- Parselin amorf şeklinde dikdörtgen formuna yakın bir geometrik yapısı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın 2. Şirin Sokak'a yaklaşık 45 m. cephesi ve güney cephede yer alan imar yoluna yaklaşık 56 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın batıda 2. Şirin Sokak, güneyde imar yoluna ve diğer cephelerde komşu parsellere sınırı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi unsur bulunmamaktadır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

### **13224 Parselin Fiziki Özellikleri:**

- Değerleme konusu 13224 nolu parsel 8.705,73 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Parselin amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın 2. Şirin Sokak'a yaklaşık 127 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın doğuda 2. Şirin Sokak'a ve diğer cephelerde komşu parsellere sınırı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi unsur bulunmamaktadır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde herhangi bir proje inşai bulunmamakta olup mahallen eski yapıların (fabrika binası) yıkımı devam etmektedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

## **15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun olarak;

13222 ve 13223 parseller üzerinde Prestij Hizmet İmalat alanı lejantına uygun olarak proje geliştirilmesinin, 13224 parselin Spor Tesis alanı olarak kullanılmasının en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

## 16. DEĞERLENDİRME

### Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,</li><li>- Önemli bir kavşak noktasında yer almaları,</li><li>- Reklam kabiliyeti,</li><li>- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olmaları,</li><li>- Tamamlanmış altyapı,</li><li>- İmar Durumu,</li><li>- Tercih edilen bir bölgede yer alması,</li><li>- Yapılaşmaya uygun büyüklük ve şekilde olmaları.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- İmar planına göre 13224 parselin spor alanında kalması.</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Projenin Metrobüs Hattına yakın olması,</li><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,</li><li>- Nüfusun yoğun olduğu bir bölgede yer alması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,</li><li>- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanan düşüş.</li></ul>

## 17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **17.1. Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,



(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

## **17.2. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

### **17.3. Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## 18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazların değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 18.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsalar için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

### **Piyasa Bilgileri**

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

#### **Satılık Arsa Emsalleri:**

##### **1-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 532 166 75 50**

Halkalı Caddesi üzerinde ancak iç kısımda yer alan Ticari + Konut imarlı E: 1,75 yapılaşma hakkı olduğu beyan edilen 9.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 99.500.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 11.055, TL/m<sup>2</sup>)

##### **2-Emsal: Sahibi -SATILIK - 532 262 89 36**

Hayırlı Caddesi üzerinde ancak iç kısımda yer alan Ticari + Konut imarlı E: 1,00 yapılaşma hakkı olduğu beyan edilen 363,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 5.250.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 14.462, TL/m<sup>2</sup>)

##### **3-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 533 351 64 33**

Sefaköy Sultan Murat Caddesi cephe Ticari imarlı Btişik Nizam, E: 1,25 yapılaşma hakkı bulunan 438 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 7.125.000,00 TL bedelle satılıktır. Parselin yaklaşık 1/3 ü yola terk edilecek alanda kalmaktadır. (~ 16.267, TL/m<sup>2</sup>)

##### **4-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 542 508 89 61**

Basın Ekspres Caddesi cephe Ticari imarlı E: 3,00 yapılaşma hakkı olduğu beyan edilen 8.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin 5.350 m<sup>2</sup> hissesi 80.000.000,- TL bedelle satılıktır. (~ 14.953, TL/m<sup>2</sup>)



#### 5-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 212 325 28 00

Bahçelievlerde, Basın Ekspres Yolu'na yakın mesafede Değirmenbahçe Caddesi üzerinde konumlu, 21.120 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Ticari+Hizmet imarlı, E: 1,50 yapılaşma hakkı olduğu beyan arsa 198.000.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 9.375, TL/m<sup>2</sup>)

#### 6-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 533 092 00 02

Basın Ekspres Caddesi cepheli Prestij Hizmet imarlı E: 1,75 yapılaşma hakkı olduğu beyan edilen 5.174,82 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 70.000.000,00 TL bedelle satılıktır. (~ 13.527, TL/m<sup>2</sup>)

#### Emsal Kroki Tablosu (Arsa Emsalleri):



## Emsal Analizi (Arsa)

Konu	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Payı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltme Oranı	Lejant	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı		
Konu Mülk					P+H (Emsal:1,75)					13.700
Emsal 1	11.055	-10%	9.000	0%	Konut+Ticaret	20%	Kötü	10%	20%	13.266
Emsal 2	14.462	-10%	363	-15%	Konut+Ticaret	20%	Daha Kötü	15%	10%	15.908
Emsal 3	16.267	-10%	438	-15%	Ticaret	20%	Daha Kötü	10%	5%	17.080
Emsal 4	14.953	-10%	5.350	0%	Ticaret	0%	Daha Kötü	10%	0%	14.953
Emsal 5	9.375	-10%	21.120	15%	Ticaret Hizmet	0%	Daha Kötü	5%	10%	10.313
Emsal 6	13.527	-10%	5.175	0%	Prestij Hizmet	0%	Daha İyi	-10%	-20%	10.822

Emsallerde pazarlık payı olarak %10 düzeltme yapılmıştır. Emsaller Ticaret, Ticaret + Konut ve Prestij Hizmet Alanı lejantlı seçilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 13222 ve 13223 parseller için emsal analizinden hareketle m<sup>2</sup> birim fiyatları **13.700,-TL** olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu 13224 parselin imar durumu sebebiyle m<sup>2</sup> birim fiyatı için emlak beyan değerine itibar edilmiştir. Küçükçekmece Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 13224 parselin yer aldığı **2. Şirin Sokak'ın 2021 yılı asgari beyan değerinin 1.751,44 TL/m<sup>2</sup>** olduğu öğrenilmiştir.

### Satılık Konut Emsalleri:

#### 1- Emsal: Emlak Ofisi-SATILIK - 212 696 93 93

Avrupa Konutları 4 Projesi içerisinde yer alan 105 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 daire 950.000,-TL bedelle satılıktır. (~9.047 TL/m<sup>2</sup>)

#### 2-Emsal: Emlak Ofisi-SATILIK - 532 281 16 22

Avrupa Konutları 4 Projesi içerisinde yer alan 84 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1+1 daire 739.000,-TL bedelle satılıktır. (~8.798, TL/m<sup>2</sup>)

#### 3-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 533 195 32 34

İstwest Projesi içerisinde yer alan 152 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 daire 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~9.868, TL/m<sup>2</sup>)

#### 4-Emsal: Mal Sahibi -SATILIK - 532 384 57 65

Cennet Koru Evleri Projesi içerisinde yer alan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 daire 2.100.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 14.000, TL/m<sup>2</sup>)



## 5-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 530 854 63 70

Torkam E-5 Projesi içerisinde yer alan 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1+1 daire 744.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 12.400, TL/m<sup>2</sup>)

### Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



### Emsal Analizi (Konut)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı		Alan		Şerefiye		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltilme	Düzeltilmiş Değer (TL)
		Birim Fiyatı	Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı		
Emsal 1	9.047	-10%	105	15%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	35%	12.213	
Emsal 2	8.798	-10%	84	15%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	20%	35%	11.877	
Emsal 3	9.868	-10%	152	15%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	15%	30%	12.828	
Emsal 4	14.000	-15%	150	15%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	Daha Kötü	15%	25%	17.500	
Emsal 5	12.400	-10%	60	15%	Daha Kötü	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	15%	14.260	

Emsaller parseller yakınındaki nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Beyan edilen brüt kullanım alanlarının gerçek kullanım alanlarına uygunlaştırılması için %15 oranında alan düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazların konumuna ve şerefiyesine göre konum düzeltmesi yapılmıştır.

**Satılık Ofis Emsalleri:**

**1-Emsal: Sahibi -SATILIK - 539 467 56 23**

Karat 34 Projesi içerisinde yer alan 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 1.300.000,-TL bedelle satılıktır.

(~ 16.250, TL/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: Emlak Ofisi-SATILIK - 212 603 36 03**

Karat 34 Projesi içerisinde yer alan 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 2.835.000,-TL bedelle satılıktır.

(~ 11.340, TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 532 711 81 47**

Niş İstanbul Projesi içerisinde yer alan 87 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 13.793, TL/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK - 533 682 88 89**

Nef Ataköy Projesi içerisinde yer alan 55 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 735.000,-TL bedelle satılıktır.

(~ 13.364, TL/m<sup>2</sup>)

**5-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK -532 208 96 40**

Ataköy'de Avrupa Konutları A Ofis Projesi içerisinde yer alan 230 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 5.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 22.826, TL/m<sup>2</sup>)

**6-Emsal: Emlak Ofisi -SATILIK -534 453 65 95**

Niş İstanbul Projesi içerisinde yer alan 270 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 4.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 15.740, TL/m<sup>2</sup>)



### Emsal Kroki Tablosu (Ofis Emsalleri):



	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										16.200
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	16.250	-10%	80	15%	Benzer	0%	Daha Kötü	5%	10%	17.875
Emsal 2	11.340	-10%	250	15%	Benzer	0%	Daha Kötü	5%	10%	12.474
Emsal 3	13.793	-10%	87	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	14.483
Emsal 4	13.364	-10%	55	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	14.032
Emsal 5	22.826	-10%	230	15%	Benzer	0%	Daha İyi	-10%	-5%	21.685
Emsal 6	15.740	-10%	270	15%	Benzer	0%	Benzer	0%	5%	16.527

## Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle konu taşınmazlar için takdir edilen arsa m<sup>2</sup> birim ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İstanbul / Küçükçekmece / Safra / 13222 Parsel	
Yüzölçümü	18.584,32
Takdir edilen m <sup>2</sup> birim değer (TL/m <sup>2</sup> )	13.700,00
13222 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Toplam Değer(TL)	<b>254.605.000</b>
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Ait Arsa Hisselinin "10252209/44539520 ve 14244527/445539520 (toplam 10.221,37 m <sup>2</sup> )" Değeri (TL)	<b>140.035.000</b>

İstanbul / Küçükçekmece / Safra / 13223 Parsel	
Yüzölçümü	2.217,30
Takdir edilen m <sup>2</sup> birim değer (TL/m <sup>2</sup> )	13.700,00
13223 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Toplam Değer (TL)	<b>30.375.000</b>
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Ait Arsa Hisselinin "10252209/44539520 ve 14244527/445539520 (toplam 1.219,51 m <sup>2</sup> )" Değeri (TL)	<b>16.705.000</b>

İstanbul / Küçükçekmece / Safra / 13224 Parsel	
Yüzölçümü	8.705,73
Takdir edilen m <sup>2</sup> birim değer (TL/m <sup>2</sup> )	1.751,44
13224 Nolu Parsel İçin Takdir Edilen Toplam Değer (TL)	<b>14.585.000</b>
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Ait Arsa Hisselinin "83549/791430 ve 140695/316572 (toplam 4.788,15 m <sup>2</sup> )" Değeri (TL)	<b>8.390.000</b>

Sinpaş GYO A.Ş.'ne Ait Arsa Hisselerinin Toplam Değeri	<b>165.130.000</b>
--	--------------------

### **18.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)**

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Sözleşmeden doğan hak ve faydanın değerinin tespiti için Arsa sahibi (Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş.) ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanan Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat sözleşmesi alanları dikkate alınmıştır. Parseller üzerinde geliştirilecek projeler için henüz yapı ruhsatı alınmamış olup proje bilgileri (fonksiyon, emsal alanları, inşaat alanı ve satılabilir alan) Sinpaş GYO A.Ş.'den alınmıştır. Sinpaş GYO yetkilileri emsal alanlarının rapor ekinde sunulan 09.11.2015 tarihli resmi yazı doğrultusunda hesaplandığını belirtmiştir.

#### **Varsayımlar:**

##### **Reel İskonto Oranı:**

Reel iskonto oranı, 2021 yılı ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2021 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

##### **Toplam İnşaat Alanı:**

Kat karşılığı sözleşmesine göre projelerin tamamlanması halinde bağımsız bölümlerin %55'i Yüklenici taraf olan inşaat firmasında (Sinpaş GYO) mülkiyetinde olacaktır.

13222 parselde 7 bloklu, 392 bağımsız bölümlü apart projesi planlanmıştır. Apartların bağımsız bölüm olarak satılması planlanmaktadır. Toplam emsal alanı 37.617,30 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı ise 72.158,56 m<sup>2</sup> dir. Toplam bodrum kat alanı 25.625,64 m<sup>2</sup> olup toplam satılabilir alan 43.500 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

13223 parselde tek bloklu 12 bağımsız bölümlü ofis projesi planlanmıştır. Toplam emsal alanı 4.591,49 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı ise 9.065,60 m<sup>2</sup> dir. 3. ve 2. bodrum kat alanı toplam 2.416,6 m<sup>2</sup> olup toplam satılabilir alan 6.000 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

##### **Satış Bedelleri ve Satış Süresi:**

Apartların 2021 yılı için ortalama 13.700,-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır. Ofis alanlarının 2021 yılı için ortalama 16.200,-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Apartların 2021 yılında %20'sinin, 2022 yılında %30'unun, 2023 yılında %30'unun, 2024 yılında ise geri kalan %20'sini satılacağı varsayılmıştır. Ofislerin 2021, 2022 ve 2023 yıllarının her birinde 4'er adet bağımsız bölüm olarak satılacağı varsayılmıştır. Yıl bazında satış oranı %33,3 olarak alınmıştır.

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **İnşaat Süresi:**

Konu parseldeki apart projesi inşaatının 3 yıl süreceği, 2021 yılında %30'unun, 2022 yılında % 40'ının, 2023 yılında ise geri kalan %30'unun tamamlanacağı varsayılmıştır. Ofis projesi inşaatının 2 yıl süreceği, 2021 yılında %50'sinin, 2022 yılında geri kalan % 50'sinin inşa edilerek tamamlanacağı varsayılmıştır.

### **Maliyetler:**

Güncel inşaat piyasası verilerine göre inşa edilecek bloklar için 2020 Yılı 3B grubu yapı yaklaşık maliyeti olarak 1.800 TL/m<sup>2</sup> birim maliyet bedeli öngörülmüştür. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Buna göre m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti 2.160,-TL olarak alınmıştır. Maliyetlerde 2022 yılı için % 15, 2023 yılı için ise %10 artış öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır. Buna göre öngörülen toplam inşaat maliyeti aşağıda verilmiştir.

	APART BLOKLARI	OFİS
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	72.158,56	9.065,60
<b>m<sup>2</sup> Birim İnşai Maliyet</b>	<b>2.160 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>2.160 TL/m<sup>2</sup></b>
<b>Toplam İnşaat Maliyeti</b>	<b>155.862.000</b>	<b>19.581.700</b>
2021 yılı toplam inşai maliyeti	46.758.600	9.790.850
2022 yılı toplam inşai maliyeti	71.696.520	11.259.475
2023 yılı toplam inşai maliyeti	59.149.630	

### **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 59'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği parsellerdeki 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değeri yaklaşık **170.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.



## SANCAKTÜL PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

### İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	12.811,57
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	81.224,16
İnşaatin Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Apart Alanı (m <sup>2</sup> )	43.500
Satışa Esas Toplam Ticari Alan (m <sup>2</sup> )	6.000

2021

2022

2023

2024

2025

2026

### Satış Varsayımları

Satılabilir Apart Alanı m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	13.700	15.481	17.184	18.902	-	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	595.950.000	673.423.500	747.500.085	822.250.094	0	
Satış Oranı	20%	30%	30%	20%	0%	

Satılabilir Ticari Alan m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	16.200	18.306	20.320	-	-	-
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	97.200.000	109.836.000	121.917.960	0	0	0
Satış Oranı	33%	33%	33%	0%	0%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	13%	11%	10%	8%	8%	5%
--------------------------------	-----	-----	-----	----	----	----

Reel İskonto Oranı	21%	19%	18%	16%	16%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,07	1,28	1,52	1,78	2,07	2,37

Etkin Vergi Oranı	0%					
-------------------	----	--	--	--	--	--

Apart Satış Gelirleri 119.190.000 202.027.050 224.250.026 164.450.019 0 0

Satış Oranı	20%	30%	30%	20%	0%	
Kümülatif Satış Oranı	20%	50%	80%	100%	100%	
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	595.950.000	673.423.500	747.500.085	822.250.094	0	
Yıllık Satış Geliri (TL)	119.190.000	202.027.050	224.250.026	164.450.019	0	

Ticari Ünite Satış Gelirleri 32.367.600 36.575.388 40.598.681 0 0 0

Satış Oranı	33%	33%	33%	0%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	33%	67%	100%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	97.200.000	109.836.000	121.917.960	0	0	0
Yıllık Satış Geliri (TL)	32.367.600	36.575.388	40.598.681	0	0	0

Toplam Satış Geliri	151.557.600	238.602.438	264.848.706	164.450.019	0	0
Arsa Sahibi Geliri	68.200.920	107.371.097	119.181.918	74.002.508	0	0
Yüklenici Geliri	83.356.680	131.231.341	145.666.788	90.447.510	0	0

İnşaat Harcamaları 56.549.450 82.955.995 59.149.630 0 0 0

Asa Sahibi Serbest Nakit Akımı	68.200.920	107.371.097	119.181.918	74.002.508	0	0
Yüklenici Serbest Nakit Akımı	26.807.230	48.275.346	86.517.158	90.447.510	0	0

Arsa Sahibi Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	63.691.023	83.562.075	78.274.033	41.541.654	0	0
Yüklenici Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	25.034.558	37.570.521	56.821.093	50.773.133	0	0

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	267.100.000
Arsa sahibi hissesi	
Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	170.000.000
Sinpaş GYO Hissesi	
Toplam Net Bugünkü Değeri (TL)	437.100.000



## 19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

3 ADET PARSELİN SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	165.130.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	170.000.000

Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre arsa sahipleri arsaların %55 hissesini müteahhit firmaya devretmiş olup karşılığında arsalar üzerinde inşa edilecek projedeki bağımsız bölümlerin %45'ini alacaklardır.

Rapora konu arsa paylarının değer takdirinde sözleşmeden doğan hak ve faydayı daha doğru bir şekilde ortaya koyduğundan "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve rapora konu edilen **Sinpaş GYO A.Ş. hisselerinin toplam arsa değeri 170.000.000 TL** olarak belirlenmiştir.

### 19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar arsa niteliğinde olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

### 19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerlemeye konu arsa hisselerinin mülkiyeti 03.07.2015 tarihli Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrolunmuş ve Sinpaş GYO A.Ş.'ye mülkiyetine geçen hisseler üzerine arsa sahipleri lehine ipotek şerhleri konmuştur.

Rapor konu taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler GYO Tebliğinin 30.-1 Maddesi (**Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.**) uyarınca şerh edilmiş olup parsellerin mülkiyetinin ve sözleşmeden doğan hak ve faydanın Servet GYO'na devredilmesine ve gayrimenkullerin Servet GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmemektedir.

Parseller üzerinde yer alan "6306 Sayılı Kanun Gereğince riskli yapıdır." ve "tecavüz beyanları" eski yapılara ait olup devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

### **19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

### **19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

### **19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

### **19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Rapor konusu arsalar üzerinde geliştirilecek inşaatlar için 03.07.2015 tarihli Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmede emsal pay oranları arsa sahibi lehine %45 yüklenici lehine %55 olarak belirlenmiştir.

### **19.10. Yasal Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Mevcut durumda değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

### **19.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c) ve (r) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

GYO Tebliğinin 30.-1 Maddesi (Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hak 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. (Değişik ikinci cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.)

Taşınmazlar üzerinde yer alan ve riskli yapı olarak ilan edilmiş olan yapıların büyük bölümü yıkılmış olup yıkımın devam eden yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Yıkımın tamamlanmasında sonra fiili duruma uygun şekilde tapudaki niteliğin düzenlenmesi gerekmektedir.

Rapora konu arsa hisselerinin mülkiyetini 03.07.2015 tarihli Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden devralmıştır. Bu sözleşmeden doğan yükümlülükler henüz yerine getirilmediğinden sözleşmeden doğan hak ve faydaların GYO portföyüne "Arsalar ve Araziler" olarak değil "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınması uygun görülmektedir.

Rapora konu taşınmazlardan 13224 parsel, mevcut imar durumuna göre "Spor Tesis Alanı" olarak belirlenmiş olup 16.11.2018 tarih ve 70587 sayılı yazı ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nce bahse konu parsellerde yapılmış olan uygulamaya istinaden alınan encümen kararına uyulacağı belirtilmektedir. Buna göre parselin belediyeye spor alanı olarak terki gerçekleşmeden uygulama yapılmasına izin verilmemektedir. Geliştirilecek proje, 13222 ve 13223 parseller üzerinde yer alacağından ve 13224 parselden herhangi bir fayda sağlanamayacağından 13224 parselin portföye alınamayacağı kanaatindeyiz.

## 20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **3 adet parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre, **03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değeri için,**

**170.000.000 TL** (Yüzyetmişmilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(170.000.000 TL ÷ 8,1383 TL/USD (\*) ≅ **20.889.000,-USD**)

(170.000.000 TL ÷ 9,6805 TL/Euro (\*) ≅ **17.561.000,-Euro**)

(\*) 14.04.2021 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 9,6805 TL; 1,- USD = 8,1383 TL'dir.  
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Değerleme konusu taşınmazların KDV dahil (%18) değeri 200.600.000 TL'dir.

Değerlemesi yapılan 13222 ve 13223 parsel hisselerinin GYO portföyüne "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. İmar planında "Spor Tesisi Alanı" olarak belirlenen 13224 parsel ise bedelsiz olarak Belediyeye terk edileceğinden ve proje geliştirme aşamasında herhangi bir fayda sağlamayacağından GYO portföyüne alınamayacağı kanaatindeyiz.

İşbu rapor, **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 14 Nisan 2021

(Değerleme tarihi: 13 Nisan 2021)

Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.**

### Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Yazısı
- İmar Paftası
- Takbis Belgesi
- Tapu Suretleri
- İnşaat Sözleşmesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

**M. Kivanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Engin AKDENİZ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)