

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEMECE İLÇESİ'NDEKİ EGE YAKASI PROJESİ'NDE YER ALAN 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	SNP-20100663
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ ATA KENT MAHALLESİ EGE YAKASI PROJESİNDE 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	ATA KENT MAHALLESİ 221.SOKAK EGE YAKASI PROJESİNDE YER ALAN 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KÜÇÜKÇEKMECE/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi'nde Yer Alan Ege Yakası Projesi kapsamında bulunan 8 adet gayrimenkulün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, BEŞİKTAŞ-İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi'nde Yer Alan Ege Yakası Projesi kapsamında bulunan 8 adet gayrimenkulün değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2010063 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak Metin EVLEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1211012	SNP-1312007-REV	SNP-1412004
Rapor Tarihi	26.12.2012	11.07.2014	29.12.2014
Rapor Konusu	1 adet arsa	2 adet arsa	2 Adet arsa
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	50.562.000	54.510.000	58.920.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

801 ADA 27 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Küçükçekmece
Mahallesi : Halkalı
Mevkii : Menekşe
Pafta No :
Ada No : 801
Parsel No : 27
Alanı : 41.885,56 m²
Vasfı : A,B,C,C1,C2,C3,C4,D,D1,D2,D3,D4,E,E1,E2,E3,E4,E5,E6,E7,E8,E9,E10,
E11 ,F,F1,F2,F3,F4,F5,G,G1,G2,G3,G4,H,I,J BLOKLARDAN VE SOSYAL
TESİSTEN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi :
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No :
Arsa Payı : Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.
Yevmiye No :
Cilt No :
Sayfa No :
Tapu Tarihi :

Blok	Kat	B.BI No	Arsa Payı	Niteliği	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Malik
I	ZEMİN	1	9895 / 4188556	DÜKKAN	669	66405	01.07.2016	24175	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
I	ZEMİN	2	7209 / 4188556	DÜKKAN	669	66406	01.07.2016	24175	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
I	ZEMİN	3	7068 / 4188556	DÜKKAN	669	66407	01.07.2016	24175	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
I	ZEMİN	6	13287 / 4188556	DÜKKAN	669	66410	01.07.2016	24175	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
I	ZEMİN	7	9895 / 4188556	DÜKKAN	669	66411	01.07.2016	24175	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
I	ZEMİN	8	8199 / 4188556	DÜKKAN	669	66412	01.07.2016	24175	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
I	ZEMİN	9	9895 / 4188556	DÜKKAN	669	66413	01.07.2016	24175	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
J	1.BODRUM	2	3609 / 4188556	DÜKKAN	671	66591	01.07.2016	24175	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.11.2020 tarihinde, Web Tapu Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Ana Taşınmaz Üzerinde Müşterek Olarak:

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı:16/05/2016 (01.07.2016 tarih – 24175 yevmiye no)

Yönetim Planı Değişikliği:08.12.2017 (29.12.2017 tarih – 46763 yevmiye no)

İşbu taşınmazın A, B, C, C1, C2, C3, C4, D ve I Bloklarının Mülkiyeti Kısmi Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (21.02.2018 tarih – 6256 yevmiye no)

A,B,C,C1,C2,C3,C4,D,I,J,H,G,G2,G4,F,F2,F4,F5,E,E1,E2,E3,E5,E6,E7,E8,E9,E10,D1,D2,D3,D

4 Bloklar kısmi kat mülkiyetine çevrilmiştir.(05.03.2018 tarih – 7743 yevmiye no)

Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (13-04-2018 tarih-13471 yevmiye no)

I Blok Mülkiyeti Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (21.02.2018 tarih-6256 yevmiye no)

J Blok Mülkiyeti Kat mülkiyetine çevrilmiştir.(05.03.2018 tarih- 7743 yevmiye no)

İrtifaklar Hanesi:

İSKİ tarafından onaylı ekli proje ve krokide belirtilen kısımda bu parsel lehine 801 ada 21 parsel lehine atık su, yağmur suyu ve içme suyu geçit hakkı vardır. (10.05.2013 tarih – 14552 yevmiye no).

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

Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müşterek Olarak:

Şerhler Hanesi:

1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (10.12.2015 tarih – 43652 yevmiye no).

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

Değerlemeye Konu I Blok, 1,2,3,6,7,8 ve 9 Numaralı Bağımsız Bölümler Üzerinde Müşterek Olarak:

Rehinler Hanesi:

Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 10.000.000 TL tutarında 26.08.2019 tarih ve 28379 yevmiye no ile ipotek şerhi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

I Blok, 1,2,3,6,7,8 ve 9 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

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

- 1.1. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.2. İLGİLİ KURUM (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.4. ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ATATÜRK HAVAALANI VE ÇEVRESİNE AİT MANİA PLANI İLE GELEN İRTİFA SINIRLAMALARINDA HAVA MANİA SINIRLARI İÇİNDE KALAN İMAR ADALARINDA O SINIR İÇİN GETİRİLEN MAKS. H YÜKSEKLİĞİNİ AŞAN (BACA, ASANSÖR KULESİ VB. DAHİL) BİNA YAPILAMAZ.
- 1.5. MANİA PLANI İNİŞ-KALKIŞ KORİDORUNDA KALAN BÖLGEDE BİNALARIN ÇATI VE DIŞ CEPHE KAPLAMALARININ PARLAYICI VE YANSITICI ÖZELLİK TAŞIMAMASI, ALÇALMA-TIRMANMA KORİDORUNDA UÇAKLARIN YOĞUN GÜRÜLTÜ OLUŞTURMASINDAN DOLAYI BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖNLEYİCİ MALZEMELER KULLANILMASI VE BÖLGEDEKİ BİNALARDAN ANNEX-14 PART 6 GEREĞİNCE MANİALARIN GÖRSEL YARDIMCILARLA İŞARETLENMESİ VE İŞKLANDIRILMASI ZORUNLUDUR.
- 1.6. PLANDA GÖSTERİLEN ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ İMAR ADALARINDA HATTIN TESİR ALANINDA KALAN PARSELLER PLANDA BELİRLENEN YÜKSEKLİĞİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE TEİAŞ YÖNETMELİK ŞARTLARINA GÖRE TEİAŞ GRUP İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLAN SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ENERJİ NAKİL HATTININ GÜZERGAHI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DEĞİŞTİRİLEBİLİR.
- 1.7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN RAYLI SİSTEM GÜZERGAHLARI VE İSTASYON NOKTALARI ŞEMATİK OLUP GÜZERGAH VE İSTASYON NOKTALARI UYGULAMA PROJESİ AŞAMASINDA KESİNLEŞECEKTİR VE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJESİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.8. YÖNETİM, EĞİTİM, SAĞLIK VB. KAMU TESİS ALANLARINDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLI MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, İLÇE BELEDİYESİNDEN RUHSAT ALINACAKTIR.
- 1.9. KENTSEL HİZMET ALANLARINDA BELEDİYE HİZMET ALANI, BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİS, TİYATRO, SEMT KONAKLARI, MUHTARLIK BİNASI, SAĞLIK OCAĞI, FUAR ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, İDARİ BİRİMLER, PTT, İSKİ VE TELEKOM'A AİT TESİS VE BİNALAR, KREŞ, ANAOKULU, ACİL KURTARMA VE AFET YÖNETİM MERKEZİ YAPILABİLİR. BU ALANLAR KAMU VEYA ÖZEL VAKIF VE DERNEKLER TARAFINDAN KULLANILABİLİR. BU ALANLARDAKİ YAPILAR İÇİN BAHÇE MESAFELERİ, 3 M'DEN AZ OLMAMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİNİN ONAYLAYACAĞI MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINA GÖRE YAPILAŞMA KAT SAYISI İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

- 1.10. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ALANLARDA, ÖZELİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME, VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN CİVARINDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARI İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİ'NE UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI) OLARAK KULLANILABİLİR.
- 1.11. PLANLAMA ALANI İÇİNDE PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI VB. KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN ALTINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN BİÇİMİ DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE YER ALTI OTOPIRK ALANI DÜZENLENEBİLİR.
- 1.12. PLANDA PARK, YEŞİL ALAN, AÇIK OTOPIRK VB. ALANLAR ACİL DURUMLARDA ÇADIR KURULACAK ALAN OLARAK KULLANILABİLİR.
- 1.13. ATATÜRK OLİMPİYAT PARKI BAĞLANTI YOLU ÜZERİNDE BULUNAN PARSELLER BU YOLDAN MAHREÇ ALMAYACAKTIR.
- 1.14. DERE GÜZERĞÂHINDA KALAN PARSELLERDE İLGİLİ KURUMLARDAN (İSKİ VS.) ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.15. PLAN BÜTÜNÜNDE TABİ ZEMİNİN HER NOKTASINDA 0.50 METRE ALTINDA VE BİNA CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE YAN VE ARKA BAHÇEDE PARSEL TAMAMINDA OTOPIRK YAPILABİLİR.
- 1.16. BU PLAN TASDİKİNDEN ÖNCEKİ ONAYLI İMAR PLANI ŞARTLARINA GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINARAK YAPILANMIŞ PARSELLERDE BU PLAN İLE İSTİKAMETLERİNİN DEĞİŞMESİ DURUMUNDA MÜKTESEP HAKLAR DOĞRULTUSUNDA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENEBİLİR.
- 1.17. UYGULAMA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
- 1.18. KADASTRAL PARSELLER İMAR PARSELİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- 1.19. ÇATI YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ. BİNALARDA ÇATI-SAÇAK ÇIKMASI 0.50-1.50 METRE ARASINDA OLABİLİR.
- 1.20. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR YAPILABİLİR. KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR. BULUNDUĞU KATIN ALANININ %15'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE; SÖKÜLÜR-TAKILIR-KATLANIR CAM PANELLERLE KAPATILMIŞ OLANLAR DAHİL OLMAK ÜZERE BALKONLAR, AÇIK ÇIKMALAR, KAT BAHÇELERİ VE ÇATI TERASLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 1.21. MAX. SU BASMAN KOTU +1.50 METREDİR.
- 1.22. YAPILAŞMA KATSAYISINI AŞMAMAK ÜZERE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE İMAR MEVZUATINDA TANIMLANAN MESAFENİN ALTINDA OLAMAZ.
- 1.23. PLANDA BELİRTİLEN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ AÇIK VE KAPALI ÇIKMADAN SONRAKİ MESAFELERİDİR.
- 1.24. YAPILARDA RENK ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİNDE YÖRESEL MİMARİ KARAKTERİSTİKLERİNE VE TOPOGRAFYA İLE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYACAKTIR.
- 1.25. İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE HER 25 M2 İNŞAAT ALANINA KARŞILIK BİR AĞAÇ DİKİLECEKTİR

- 1.26. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN TİCARET ALANLARI, KONUT ALANLARI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ OTOYOL İHTİYACI İSTANBUL OTOYOL YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- 1.27. 5000 M2'DEN FAZLA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNE, 10000 M2'DEN FAZLA İŞ VE SANAYİ SİTELERİNE, ANA ARTER YOLLARA CEPHEİ OLAN PARSELLERDE KATLAR ALANI 5000 M2'DEN FAZLA OLAN İNŞAATLARA İNŞAAT YAPIM RUHSATI VERİLMEDEN ÖNCE TRAFİK AÇISINDAN GİRİŞÇIKIŞ DÜZENLEMESİNİ GÖSTEREN UTK (ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KURULU) KARARI ALINACAKTIR. (26.07.2013 TARİH VE 11773 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)
- 1.28. (24.07.2018 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- 1.29. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN (SAĞLIK BAKANLIĞI, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI) GÖRÜŞLERİNİ ALMAK VE TALEBİN BULUNDUĞU ALANDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK VE AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYESİNCE ONANMAK KOŞULU İLE ÖZEL OKUL, ÖZEL HASTANE VE ÖZEL KATLI OTOYOL YAPILABİLİR.
- 1.30. PLANLAMA ALANINDAKİ ALAN KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP, İBB ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK UTK KARARLI PROJELER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YOL PROJELERİNDE TOKİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.31. EMSAL DAHİLİNDE YARIM KAT VE TERAS KATI YAPILABİLİR, ÇATI KATI YAPILAMAZ.
- 1.32. İDARİ TESİS ALANINDA PTT, MÜFTÜLÜK, İTFAİYE, KARAKOL, TELEKOM, POLİS MERKEZİ VEYA KRİMİNAL LABORATUVARI VB. KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR. BODRUM KATLARDA SOSYAL TESİS, DEPO, ARŞİV VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

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

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

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

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

2. KONUT ALANLARI

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

2.2. -MİN. ÖN BAHÇE MESAFESİ =5.00 METRE

-MİN. YAN BAHÇE MESAFESİ =4.00 METRE

-MİN. BİNA CEPHESİ =8.00 METRE

-MİN. BİNA DERİNLİĞİ =10.00 METRE

-MİN. PARSEL CEPHESİ =25.00 METRE

-MİN. PARSEL DERİNLİĞİ =30.00 METRE

-MİN. İFRAZ ALANI =1000 METREKARE'DİR.

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

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

2.5. KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA PROJELENDİRİLEBİLİR. UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. AYRICA, PARSEL İÇERİSİNDE KONUT YAPILARINDAN BAĞIMSIZ OLARAK YAPILACAK YAPILARI HMAX=2 KAT VE İNŞAAT ALANI MAX=3.000 M2 Yİ GEÇMEMEK ÜZERE İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR.

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

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

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

3. TİCARET ALANLARI

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

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

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

3.4. TİCARET ALANLARINDA ÖZEL HUZUREVİ YAPILABİLİR.

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

3.6. YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE:

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

4. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARI

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

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

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

5. REKREASYON ALANLARI

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

6. ÖZEL PROJE ALANI

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

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

6.2. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN TİCARİ AMAÇLI OLARAK KULLANILACAK KISIMLARI EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %50'SİNİ GEÇEMEZ. BU ALANLAR İSKAN EDİLEBİLİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLAR PROJE SINIRI İÇERİSİNDEKİ DİĞER PARSELLERE +0.00 KOTU ALTINDA KULLANILMAK ŞARTIYLA TRANSFER EDİLEBİLİR. (13.02.2013 TARİH VE 2368 SAYILI BAKANLIK OLUR'U İLE ONAYLANMIŞTIR.)

6.3. ÖZEL PROJE ALANININ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BÖLGE PARKI (TEMA PARK) OLARAK AYRILACAK KISIMLARINDA REKREATİF AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR, BU YAPILAR TAKS VE KAKS HESABINA DAHİL DEĞİLDİR VE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI PLANDA BELİRLENEN ÖZEL PROJE ALANI YÜZÖLÇÜMÜNÜN %10'UNU GEÇEMEZ. BÖLGE PARKI (TEMA PARK) ALANINDAKİ REKREATİF AMAÇLI YAPILAR, LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERAKENDE SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ TİCARET ÜNİTELERİ, ALIŞVERİŞ VE FUAR ALANLARI, SHOWROOMLAR (SERGİ-SATIŞ), SİNEMA, TİYATRO, LUNAPARK, HAYVANAT BAHÇESİ, MÜZE, DİNİ TESİS, SERGİ SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, YÜZME HAVUZU, BUZ PİSTİ, ATIŞ POLİGONU, SQUASH (DUVAR TENİSİ) GİBİ SPOR SALONLARI, SU OYUNLARI VE SU SPORLARI, HOBİ BAHÇELERİ İLE BU FONKSİYONLARI DESTEKLEYEN DİĞER FONKSİYON ALANLARI VE YAPILARDIR.

6.4. ÖZEL PROJE ALANINDA; FONKSİYON DAĞILIMI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENMEK ÜZERE BÖLGE PARKI (TEMA PARK), KONUT, OTEL, MOTEL VE REZİDANS GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERAKENDE SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ TİCARET ÜNİTELERİ, ÇOK KATLI MAĞAZA VE ÇARŞI İÇEREN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, FUAR ALANLARI, OFİS, BÜRO, SHOWROOMLAR (SERGİSATIŞ), BANKA VE FİNANS KURUMLARINI İÇEREN İŞ MERKEZLERİ, SİNEMA, TİYATRO, LUNAPARK, HAYVANAT BAHÇESİ, MÜZE, SERGİ SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, YÜZME HAVUZU, BUZ

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

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

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

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

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

6.9. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKACAK BODRUM KATLARDA (0 KOTUNUN ALTINDA) İSKAN EDİLECEK VE EMSALE (E:0.30) ESAS İNŞAAT ALANLARININ %50'SİNİ GEÇMEYECEK ALANLAR, KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENECEK BİÇİMDE KONUMLANDIRILABİLİR. BU ALANLAR BİR ANA YAPI KÜTLESİNİN ALTINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ BAĞIMSIZ VE MÜSTAKİL ŞEKİLDE VE +0.00 KOTU ALTINDA KULLANILMAK ŞARTIYLA PROJE SINIRLARI İÇİNDEKİ AYRI BİR PARSELDE DE OLUŞTURULABİLİR.

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

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

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

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

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

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

NOT: 07.11.2010 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HALKALI (ATAKENT) TOPLU KONUT ALANI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE BU PLANA İLİŞKİN 07.03.2011 TASDİK TARİHLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI İPTAL EDİLEREK 14.08.2012 TARİH VE 13303 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI OLUR'U İLE YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR.

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 801 ada, 27 parsel ile ilişkin işlem dosyası Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiş olup, bloklar için alınan ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

Kat irtifakına esas projenin tek dosyada sunulduğu görülmüştür. Küçükçekmece Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapılara ait 07.06.2016 tarihli, 3501092 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir.

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen dosyasında, değerleme konusu taşınmazlara ait, 25.12.2015 tarih, 37288 sayılı şantiye şefi istifanamesi, 22.01.2016 tarihli tutanakta 27.10.2015 tarihindeki şantiye şefi istifanamesine ilişkin tutanak ve seviye tespitleri, 14.12.2015 tarihli şantiye şefi sözleşmesi, 04.02.2016 tarihli ve 05.02.2016 tarihli şantiye şefi atanması ve ruhsatların yenilenmesine ilişkin yazışma ve tutanaklara, 14.01.2016 tarih ve 1394 sayılı şantiye şefi sözleşmesine rastlanılmış başka herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi	Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı (m ²)
I	29.03.2016	372	11.08.2017	410	185	21.909,00
J	29.03.2016	371	20.02.2018	121	2	1.747,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu I Bloğa ait 25.05.2016 tarihli B sınıfı enerji verimlilik sertifikası, J Bloğa ait 13.06.2016 tarihli B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

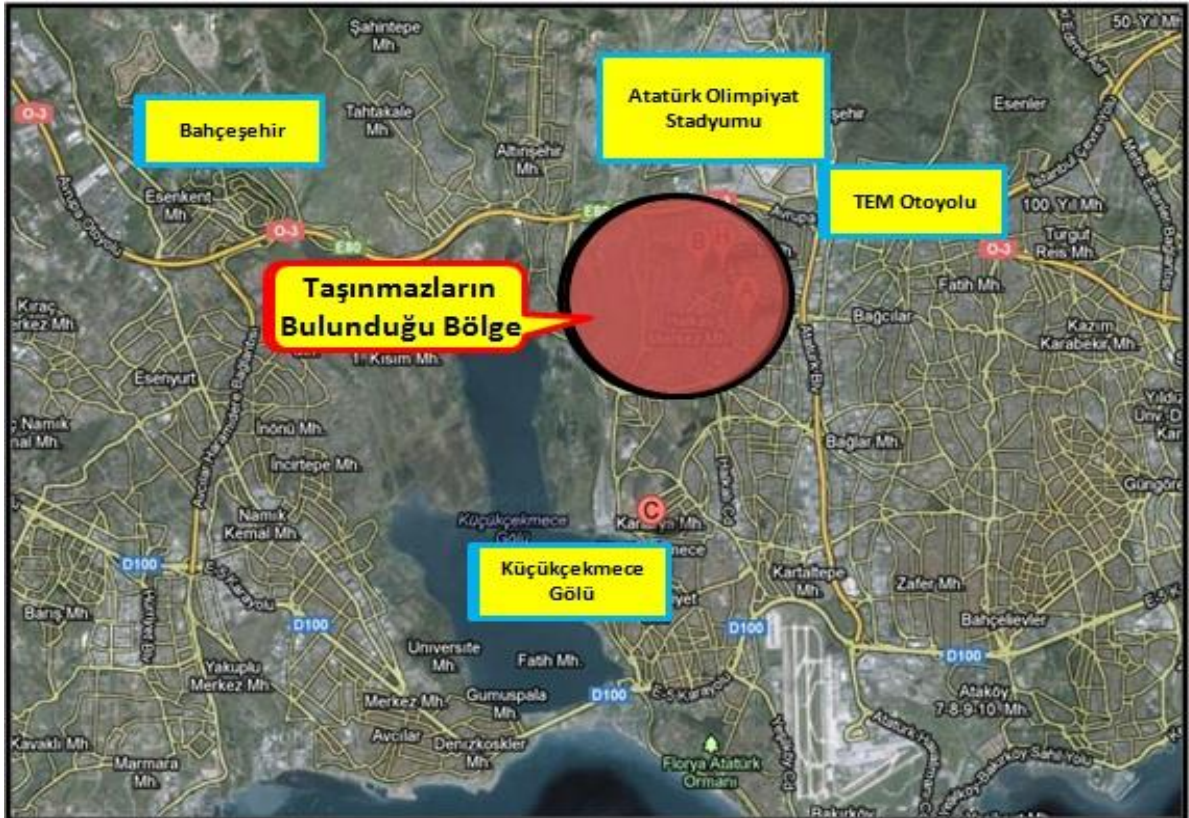
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Atakent Mahallesi'nde yer alan 41.885,56 m² alana sahip 801 ada 27 parselde kain olan Sinpaş Ege Yakası projesi kapsamında yer alan 1 adet konut- 8 adet dükkan nitelikli, toplam 8 adet bağımsız bölümdür.

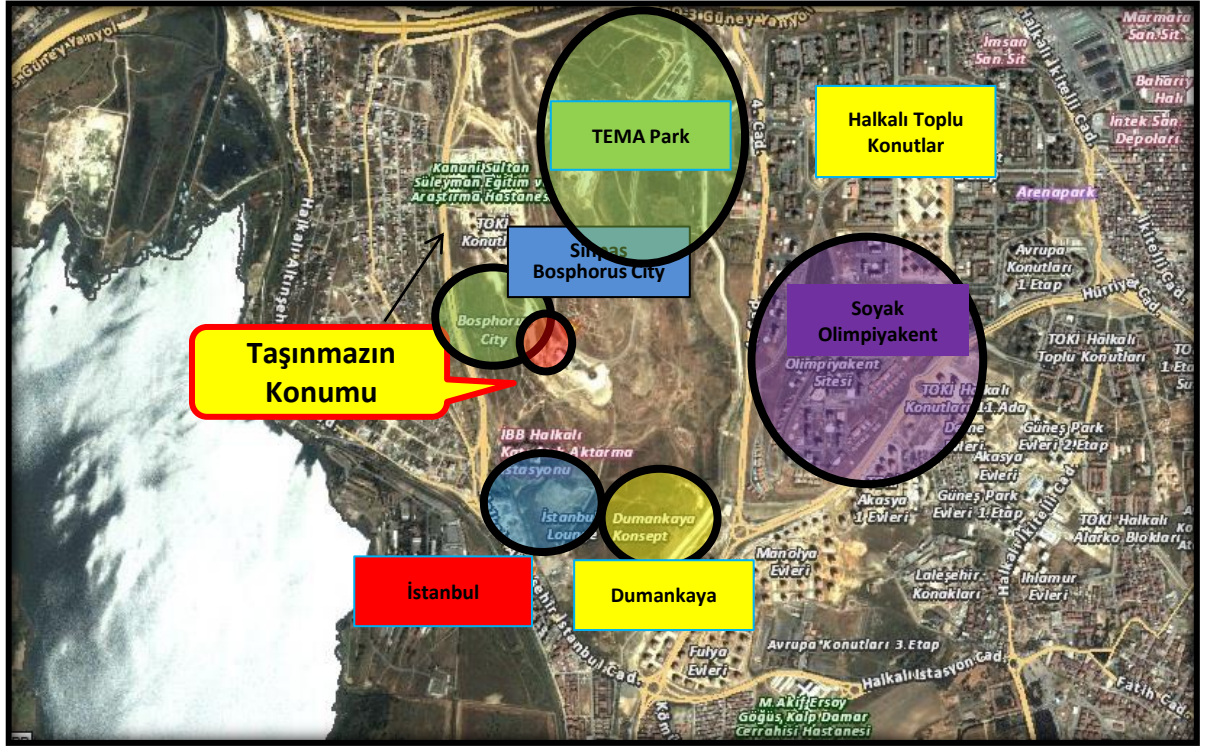
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan Ege Yakası Projesi, Halkalı bölgesinin 2. Etap Bölgesinde, ana arter niteliğindeki Turgut Özal Bulvarının kuzeybatısında konumlanmaktadır. Proje, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne gelmeden önce yer alan Sinpaş İstanbul Sarayları projesinin kuzeyinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut siteleri Sinpaş İstanbul Sarayları, Elit City, Dumankaya Miks, Eroğlu İstanbul Lounge, Soyak Evostar, İnanlar Terrace Tema ve Toki Konutları yer almaktadır. Tüm projeler prestijli, sosyal donatı içerikli olarak planlanmaktadır; Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdur; İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayoluna ve Mahmutbey kavşağına yakın konumlanmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ege Yakası Projesinde A, B, C, D, E, F, G, H, J bloklar ve Sosyal Tesis bloğu – Karşıyaka Residence projesinde I Blok olmak üzere toplam 11 adet blok tanımlanmıştır. A, B, C bloklar parselin kuzeyinde bitişik olarak inşa edilmişlerdir. D, E, F, G Bloklar ise parsel formuna uygun olarak doğu güney ve güneydoğusunda bitişik olarak inşa edilmiştir. I blok parselin kuzeybatı ucunda nokta blok olarak konumlanmış olup 9 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm ve rezidans nitelikli ünitelerin yer aldığı bloktur. Onaylı mimari projesi ve iskan belgeleri ve ruhsatlarında belirtilen toplam inşaat alanı 102.047 m² bağımsız bölüm adedi ise toplam 566 adettir. “Ege’de yaşam” konseptiyle oluşturulan Ege Yakası Projesi kapsamında sosyal aktivite olarak; açık yüzme havuzu, tenis kortu, streetball sahası, fitness salonu, çocuk oyun alanı yer almaktadır. Karşıyaka Residence kapsamında kapalı yüzme havuzu ve fitness yer almaktadır. Değerleme konusu ana gayrimenkul; “Ege’de yaşam” konseptiyle oluşturulan Sinpaş Ege Yakası Sitesinde yer alan konut blokları; Assos Evleri, Cunda Evleri, Foça Evleri, Alaçatı Evleri olarak; Karşıyaka Residence’de yer alan üniteler ise rezidans daireler ve dükkanlar olarak satışa sunulmuştur. Proje kapsamında toplam 12 adet ticari bağımsız bölüm, 378 adet mesken, 176 adet rezidans nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Ege Yakası projesinde ortak kullanıma yönelik açık alanlar Ege Park, Ege Flora, Fener Burnu olarak, tahsisli kullanıma yönelik planlanan hobi bahçeleri Saklıköy olarak tanımlanmışlardır.



Değerleme konusu taşınmazların bulundukları bloklar ve bağımsız bölüm özellikleri detaylı olarak aşağıda sırasıyla gösterilmiştir:

I BLOK

Mimari Karşıyaka Rezidans olarak adlandırılan, 801 Ada 27 Parsel üzerindeki bu yapı projesinde I Blok olarak adlandırılmıştır. 3 bodrum+zemin+18 normal kattan oluşmakta olup blokta 9 adedi “Dükkan”, 176 adedi “Rezidans” olmak üzere toplam 185 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. I Blok, rezidans nitelikli kullanımından dolayı projeden ayrık düzenlenmiş ve yoldan ayrı girişi sağlanmış yüksek katlı bloktur. Karşıyaka Rezidans girişi güneybatı yönünden sağlanmış olup çelik konstrüksiyon giriş arkasından taşıyıcısı tamamlanmıştır. Karşıyaka Rezidans dahilinde, fitness, kapalı havuz ve açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır.

J BLOK

2 bodrum kattan oluşmakta olup blokta kapalı yüzme havuzu, fitness alanı, ibadet alanı fonksiyonları yer almaktadır. Blok 2. bodrum katında 1 adet dükkan ve 1. bodrum katında 1 adet kafe olmak üzere 2 adet bağımsız bölüm planlanmıştır.



Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu dükkanların bir kısmı yapılı durumda olup bir kısmı da shell and core pozisyonundadır.

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

Blok Adı	Kat	BB No.	Satışa Esas Alanı (m ²)
I	ZEMİN	1	63,30
I	ZEMİN	2	47,27
I	ZEMİN	3	46,81
I	ZEMİN	6	106,23
I	ZEMİN	7	70,18
I	ZEMİN	8	55,42
I	ZEMİN	9	63,40
J	1.BODRUM	2	65,71

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

4.1.2 - Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölüne kıyısı vardır. Küçükçekmece ilçesinin tarihi bir bakıma İstanbul'un tarihidir. İstanbul'a egemen olan bir imparatorluk Küçükçekmece yöresinde egemen olmuştur. Küçükçekmece'nin yüksek kesimlerinde, bugün Tepeüstü denen bölgede Rhegion adlı bir antik şehir vardı. Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan en önemli yollarından Via Egnatia, Rhegion'dan geçirdi. Yüzyılın ortalarında büyük bir depremde, bu bölgenin yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir. Küçükçekmece İlçesi'nin en eski yerleşim yeri, Küçükçekmece gölünün kuzey kesiminde bulunan Yarımburgaz mağaralarıdır. Buralara Paleolitik Çağ'dan itibaren yerleşme başlamıştır. Tarihi Paleolitik çağa uzanan bu bölgedeki tarihi yerler, günümüz öncesi 730.000 ila 130.000 yılları arasını kapsayan Yarımburgaz Mağaraları, MÖ 2. yüzyıl ve MS 2. yüzyıllar arası Rhegion kitabeleri. Yavuz Sultan Selim'in has defterdarı Abdül Selami Bey Türbesi Tekke ve Zaviyesi, 17.Yüzyıl Mimar Sinan Köprüsü ve 18.Yüzyıl Küçükçekmece Meydanı Çeşmesi'dir. Cumhuriyet döneminde ise yoğun nüfus akımı 1950' den sonrasına rastlamaktadır.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır. Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'ün üzerinde büyük fabrika, sanayitici siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluştuğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir. Küçükçekmece'de 4 tane kültür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM), Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir. TEM otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur. Bölgede Sefaköy semti metrobüse erişimin ana merkezi olup başta Kartaltepe olmak üzere Kemalpaşa, Gültepe, Yeşilova, Cennet ve Fatih Mahallelerinden metrobüse erişim mevcuttur. Ayrıca Raylı ulaşımında Marmaray banliyö hattı ilçeden geçmekte olup bu ilçede Küçükçekmece, Mustafa Kemal ve Halkalı olmak üzere 3 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Daha öncesinde Halkalı - Sirkeci banliyö hattı işlerken bölgedeki istasyon sayısı 5 iken, hattın Marmaray kapsamında yenilemesi sırasında Kanarya, Soğuksu ve Menekşe istasyonları kaldırılmıştır. Tren hattı 13 Mart 2019 tarihinde tekrar açılmış ve Halkalı ve Gebze arasında saat 22.20'ye kadar hizmet vermektedir. Ayrıca Halkalı İstasyonundan Ankara ve Konya'ya hızlı tren seferleri yapılmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyerlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Dükkan Emsalleri

* İNTEGO GAYRİMENKUL

Tel 543 312 27 85

Hastane yakınında bulunan 120 m² alanlı olarak pazarlanan zemin katta bulunan dükkandır.
Konum olarak daha iyi noktadadır.

SATILIK	120 .-M ²	2.500.000 .-TL	20.833 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

* TEKNİK EMLAK

Tel 216 688 78 78

Bosphorus City de bulunan zemin katta konumlu olan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	100 .-M ²	1.480.000 .-TL	14.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

* ESKİDJİ HALKALI

Tel 212 495 20 26

Tema İstanbul'da bulunan zemin katta konumlu olan 220 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	220 .-M ²	3.600.000 .-TL	16.364 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

* ESKİDJİ HALKALI

Tel 212 495 20 26

Eroğlu Lounge projesinde bulunan zemin katta konumlu olan 80 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	110 .-M ²	1.300.000 .-TL	11.818 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (9 NOLU DÜKKAN-SATILIK)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		1.480.000	3.600.000	1.300.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	63,4	100	220	110
BİRİM M ² DEĞERİ		14.800	16.364	11.818
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		10%	20%	10%
CEPHESİ		İYİ	İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-43%	-30%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.990	8.436	11.455	7.091

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Ticari nitelikli taşınmazlarda piyasada istenilen bedellerin 8.000 TL/m² olduğu, 20.000 TL/m²'ye kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ancak istenilen bedellerle satışların gerçekleşmediği yüksek pazarlık paylarının bulunduğu belirlenmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir. Bölgede araştırılan dükkan emsalleri; değerlemeye konu I blok 9 no'lu bağımsız bölüm için alan, reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m2 birim satış değeri hesaplanmıştır. Diğer taşınmazlar ise I blok 9 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Yapılan uyumlaştırmalar sonucunda I blok 9 no'lu bağımsız bölümün m² birim satış değeri 8.990.-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri ekteki tablolarda gösterilmiştir.

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
8 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	4.170.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	4.170.000 TL
--	---------------------

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların kira değerleri değerlendirme tablosunda belirtilmiştir.

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

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

Taşınmazlar kat mülkiyetli olup yapı kullanma izin belgesi alınmış haldedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

I Blok, 1,2,3,6,7,8 ve 9 Numaralı Bağımsız Bölümlerin Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtları ve D Blok, 26 Numaralı Bağımsız Bölümün mülkiyet sahibi Arı Finansal Kiralama A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 8 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

4.170.000 .-TL

(Dört Milyon Yüz Yetmiş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.920.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.