



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**

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

**Paşaköy-Sancaktepe / İSTANBUL**  
(258 ve 260 Nolu Parseller)

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2022 / 1291**

## İÇİNDEKİLER

|         |                                                                                                                    |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.      | RAPOR ÖZETİ .....                                                                                                  | 4  |
| 2.      | RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                              | 5  |
| 3.      | ŞİRKET BİLGİLERİ .....                                                                                             | 6  |
| 4.      | MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....                                                                                             | 6  |
| 5.      | DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 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.     | TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....                                                                                 | 10 |
| 10.1.   | TAPU KAYITLARI.....                                                                                                | 10 |
| 10.2.   | TAPU TAKYİDATI .....                                                                                               | 10 |
| 10.3.   | TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....                                                                                        | 11 |
| 11.     | BELEDİYE İNCELEMESİ.....                                                                                           | 11 |
| 11.1.   | İMAR DURUMU.....                                                                                                   | 11 |
| 11.2.   | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....                                                                                       | 15 |
| 11.3.   | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....                       | 15 |
| 11.4.   | YAPI DENETİM FİRMASI .....                                                                                         | 15 |
| 11.5.   | SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....                                                   | 15 |
| 12.     | TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....                                                                                | 16 |
| 12.1.   | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....                                                                                      | 16 |
| 12.2.   | BÖLGE ANALİZİ .....                                                                                                | 19 |
| 12.2.1. | İSTANBUL İLİ:.....                                                                                                 | 19 |
| 12.2.2. | SANCAKTEPE İLÇESİ: .....                                                                                           | 22 |
| 12.3.   | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....                                                                                 | 23 |
| 12.4.   | TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....                                                                            | 25 |
| 12.5.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....               | 29 |
| 12.6.   | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....                                                  | 37 |
| 13.     | AÇIKLAMALAR.....                                                                                                   | 38 |
| 14.     | EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....                                                                                   | 39 |
| 15.     | DEĞERLENDİRME.....                                                                                                 | 39 |
| 16.     | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....                                                                                       | 40 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>16.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>40</b> |
| <b>16.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>42</b> |
| <b>16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>43</b> |
| <b>17. FİYATLANDIRMA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>44</b> |
| <b>17.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>45</b> |
| <b>17.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>45</b> |
| <b>17.3. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>45</b> |
| <b>18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>48</b> |
| <b>18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ<br/>UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN<br/>AÇIKLAMASI .....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>48</b> |
| <b>18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>48</b> |
| <b>18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>48</b> |
| <b>18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>48</b> |
| <b>18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN<br/>DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI<br/>DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP<br/>OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....</b>                                                                           | <b>48</b> |
| <b>18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE<br/>VARSAYIMLAR .....</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>48</b> |
| <b>18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN<br/>GEREKÇELERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>48</b> |
| <b>18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>48</b> |
| <b>18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL<br/>PAY ORANLARI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>48</b> |
| <b>18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA<br/>ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP<br/>OLMADIĞI .....</b>                                                                                                                                                                  | <b>49</b> |
| <b>18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE<br/>RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA<br/>BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....</b>                                                                                                                                     | <b>49</b> |
| <b>18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM<br/>ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI<br/>HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA<br/>SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA<br/>GÖRÜŞ .....</b> | <b>49</b> |
| <b>19. SONUÇ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>50</b> |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN                   | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                     |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ | Paşaköy Mahallesi, 258 ve 260 Nolu Parseller<br><b><u>Sancaktepe / İSTANBUL</u></b>                                                                                                           |
| DAYANAK SÖZLEŞME                         | 15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile                                                                                                                                                |
| DEĞERLEME TARİHİ                         | 31 Aralık 2022                                                                                                                                                                                |
| RAPOR TARİHİ                             | 06 Ocak 2023                                                                                                                                                                                  |
| DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ               | 2 Adet Parsel                                                                                                                                                                                 |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI              | Tam Mülkiyet                                                                                                                                                                                  |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ                     | İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Paşaköy Mahallesi, 258 parsel nolu 'arsa' ve 260 parsel nolu 'Kargir Ahır, Müstemilat ve Kuyusu Olan Tarla' vasıflı parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)          |
| İMAR DURUMU ÖZETİ                        | 258 Parsel: Konut / İlköğretim Tesis Alanı / E.N.H. / Yol<br>260 Parsel: Konut / E.N.H. / Yol<br><b>İmar Uygulamasına Alınmışlardır</b> (Bkz. İmar Durumu).                                   |
| RAPORUN KONUSU                           | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>2 adet parselin</b> pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                                                          |
| RAPORUN TÜRÜ                             | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)                                     |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| SANCAKTEPE İLÇESİ, PAŞAKÖY MAHALLESİ'NDE YER ALAN<br>258 VE 260 NOLU PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ | 121.500.000,-TL                          |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                                                                           |                                          |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                                                                       | Değerleme Uzmanı                         |
| M. KIVANÇ KILVAN<br>(SPK Lisans Belge No: 400114)                                              | Cem GÜL<br>(SPK Lisans Belge No: 409934) |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN                                                                         | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ                                                       | Paşaköy Mahallesi, 258 ve 260 Nolu Parseller<br><b><u>Sancaktepe / İSTANBUL</u></b>                                                                                                                                                                                                                  |
| DAYANAK SÖZLEŞME                                                                               | 15 Aralık 2022 tarih ve 1189 - 2022/081 no ile                                                                                                                                                                                                                                                       |
| MÜŞTERİ NO                                                                                     | <b>1189</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| RAPOR NO                                                                                       | <b>2022/1291</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| DEĞERLEME TARİHİ                                                                               | 31 Aralık 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR TARİHİ                                                                                   | 06 Ocak 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| RAPORUN KONUSU                                                                                 | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>2 adet parselin</b> pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                 |
| RAPORUN TÜRÜ                                                                                   | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.                                                                                                        |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                                                                           | M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 400114<br>Cem GÜL - Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 409934                                                                                                                                                                                  |
| RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER | Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 06.01.2021 tarih ve 1136 nolu rapor hazırlanmış olup toplam 47.030.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.<br>Konu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 07.01.2022 tarih ve 1606 nolu rapor hazırlanmış olup toplam 64.665.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. |

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

|                                                                          |                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKET ADI                                                               | LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.                                             |
| ŞİRKET MERKEZİ                                                           | Kadıköy/İSTANBUL                                                                            |
| ŞİRKET ADRESİ                                                            | Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718<br>Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL        |
| TELEFON                                                                  | (0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67<br>(0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91<br>(0216) 545 28 37- |
| FAKS                                                                     | (0216) 339 02 81                                                                            |
| EPOSTA                                                                   | bilgi@lotusgd.com                                                                           |
| WEB                                                                      | www.lotusgd.com                                                                             |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ                                                  | 10 Ocak 2005                                                                                |
| SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO                  | 07 Nisan 2005 – 14/462                                                                      |
| BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO | 12 Mart 2009- 3073                                                                          |
| TİCARET SİCİL NO                                                         | 542757/490339                                                                               |
| KURULUŞ SERMAYESİ                                                        | 75.000,-YTL                                                                                 |
| ŞİMDİKİ SERMAYESİ                                                        | 1.000.000,-TL                                                                               |

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKET ÜNVANI           | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ŞİRKETİN ADRESİ         | Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349<br>Beşiktaş/İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| TELEFON NO              | (212) 310 27 00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| E-MAIL                  | info@sinpas.com.tr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ | 22.12.2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI  | 4.000.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ       | 1.500.000.000,- TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| HALKA AÇIKLIK ORANI     | %59,61                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| FAALİYET KONUSU         | 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 TEBLİĞİN 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 Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün 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 gayrimenkulün 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 değerde değişiklikliliğe 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu Kayıtları

|                                 |                                                                                                          |                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>SAHİBİ (BEHERİ)</b>          | ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ (7/10) – Satış                                                      |                                      |
|                                 | ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ (3/10) – 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi |                                      |
| <b>İLİ- İLÇESİ</b>              | İstanbul – Sancaktepe                                                                                    |                                      |
| <b>MAHALLESİ</b>                | Paşaköy                                                                                                  |                                      |
| <b>MEVKİİ</b>                   | Maltepe Düzü                                                                                             |                                      |
| <b>ADA NO</b>                   | --                                                                                                       |                                      |
| <b>PARSEL NO</b>                | 258 ve 260                                                                                               |                                      |
| <b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b> | 258 Parsel: Arsa                                                                                         |                                      |
|                                 | 260 Parsel: Kargir Ahır, Müştemilat ve Kuyusu Olan Tarla                                                 |                                      |
| <b>ARSA ALANI</b>               | 258 Parsel: 16.400 m <sup>2</sup>                                                                        | 260 Parsel: 30.609,23 m <sup>2</sup> |
| <b>TAPU TARİHİ</b>              | 10.01.2018 (Beheri)                                                                                      |                                      |
| <b>YEVMIYE</b>                  | 720-770 (Beheri)                                                                                         |                                      |

### 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 02.12.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

#### 258 Parsel

- Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır. Her türlü ifraz tevhit yola terk, ihdas v.b. işlemlerin yapılmasına izin verilmemektedir.) 25.06.2021/18400
- İmar uygulamasına alınmıştır. 15.07.2014/13984
- İş bu gayrimenkulün 530 m<sup>2</sup>'lik kısmı üzerindeki 14.933 TL bedelle TEK lehine irtifak hakkı tesisi Gülizar Altın hissesi üzerinde tesis edilmiştir. 26.05.1988/1256
- Finansal kiralama şerhi: Arı Finansal Kiralama A.Ş.'nin 10.01.2018 tarih 7575 sayılı sözleşme ile (Mutlu ÇEBİ lehine). 10.01.2018/770
- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine, 20.01.2021 tarih ve 1682 yevmiye no ile **15.680.000,-TL** bedelle 1. dereceden **ipotek şerhi**.

### **260 Parsel**

- Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır. Her türlü ifraz tevhit yola terk, ihdas v.b. işlemlerin yapılmasına izin verilmemektedir.) 25.06.2021/18400
- Taşınmazın gerçek alanı 30.609,30 m<sup>2</sup>'dir. 05.01.2015/4
- TEİAŞ lehine 979,83 m<sup>2</sup> irtifak hakkı. 05.01.2015/4
- İmar uygulamasına alınmıştır. 15.07.2014/13984
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme (Karayolları Genel Müdürlüğü lehine). 01.07.2014/13022
- Finansal kiralama şerhi: Arı Finansal Kiralama A.Ş.'nin 10.01.2018 tarih 7575 sayılı sözleşme ile (Mutlu ÇEBİ lehine). 10.01.2018/770
- **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine, 20.01.2021 tarih ve 1690 yevmiye no ile **31.350.000,-TL** bedelle 1. dereceden **ipotek şerhi**.

### **10.3. Takyidat Açıklamaları**

Değerleme konusu 258 ve 260 nolu parseller üzerinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine ipotekler yer aldığı tespit edilmiş olup ipoteğin kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden konulmuş olduğu öğrenilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan şerh, beyan ve irtifaklar taşınmazların alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazların GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## **11. BELEDİYE İNCELEMESİ**

### **11.1. İmar Durumu**

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu parseller 17.02.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Paşaköy Revizyon Uygulama İmar Planı dâhilindedirler. Plana göre parsellerin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

**258 Parsel:** Emsal: 0,25 H<sub>max</sub>: 9,50 m. Konut Alanı, kısmen İlköğretim Tesis Alanı, kısmen de yol olarak planlanmıştır.

**260 Parsel:** Emsal: 0,25 H<sub>max</sub>: 9,50 m. Konut Alanı, kısmen de yol olarak planlanmıştır.

Söz konusu parseller 3194 sayılı yasanın 18. maddesine (\*) göre imar uygulaması yapılacak alan sınırları içerisinde kalmaktadırlar.

**Not:** İlçe belediyesinden alınan bilgiye göre imar uygulamasının devam ettiği, İmar uygulama tutanaklarının 19.12.2022 tarihinde askıdan indiği öğrenilmiştir.

(\*) **18. Madde Uygulaması:** “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %45'ini geçemez.”

#### Plan Notları:

##### 6.1. GENEL HÜKÜMLER

1- 1/1000 Ölçekli Paşaköy Revizyon uygulama imar planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan uygulama alanı, plan onama sınırındır.

2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

14-Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m<sup>2</sup> alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir ve ayrıca meri yönetmelik doğrultusunda hazırlanan çatı arası piyesleri emsal haricidir.

15- Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.

16- Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan birinci bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Eğimden dolayı birden fazla bodrum katın açığa çıkması halinde, açığa çıkan birinci bodrum kat haricindeki alanlar; ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılabilir.

17- Çatı Piyeslerinde açık teraslar yapılabilinecek olup, söz konusu alanlar emsal haricidir.

18- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanı olarak belirtilen yerlerde yapılması gereken bodrumun kısmi değil de tam olarak (zemin kat kontüründe) yapılması halinde çıkan alan binaya ait ortak mahal olarak kabul edilir ve meri imar yönetmeliğinin ilgili maddesinde ortak alanlarla ilgili öngörülen maksimum limitleri aşmama koşulu dikkate alınmaz.

19- 18. Madde uygulaması etaplar halinde yapılabilir.

20- Planlama alanında 18. Madde uygulamasının etaplar halinde yapılması durumunda, etaplar arasındaki DOP+KOP oranları farkı %5'i aşamaz.

23- Parsellere isabet eden imar yollarında, terk yapılmadan ruhsat verilemez. Ancak iki yola cepheli parsellerde yolların kesiştiği noktada meydana gelen maksimum 3.00 m<sup>2</sup>'lik kısımların terk işlemleri yapılmadan İlçe Belediyesinin uygun göreceği şekilde uygulama yapılabilir.

26- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

27- Plan kapsamında verilen Emsal ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.

28- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

32- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret Alanlarında İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabilir.

33- Plan onama sınırı içerisinde, 18. madde uygulaması yapılacak alanda minimum parsel büyüklüğü 3000 m<sup>2</sup>'dir. Bu kapsam dışında kalan Paşaköy Köy içi mevkiinde bulunan hisseli parsellerde 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre yapılacak imar uygulaması sırasında plan notu ve yönetmelikteki minimum parsel büyüklüğü şartları aranmaz. İmar uygulamasından sonra oluşan parseller ifraz edilmesi halinde plan notu ve yönetmelik şartlarına tabidir.

34- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanlarında yeni oluşturulacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 3000 m<sup>2</sup>'dir.

35- Yapılamayan parsellerde minimum yapılanma şartlarını sağlayacak şekilde ön-yan ve arka cephe mesafelerini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Ancak ön bahçe mesafesi hiçbir koşulda 3 metreden az olamaz.

36- Tüm Donatı Alanlarında bina yüksekliklerini (hmaks) belirlemeye emsal değerini aşmamak şartıyla ilçe belediyesi yetkilidir.

37- 18.madde uygulama alanı dışında kalan Paşaköy köy içi mevki yerleşim alanında 300 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde TAKS:0,30 h:9.50, 300 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde ise h:9.50 ve çekme mesafelerine göre uygulamaya yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

38- Enerji Nakil Hatları altında yapı yapılamaz.

48- Planda Konut, Ticaret ve Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Sosyal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir. Ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

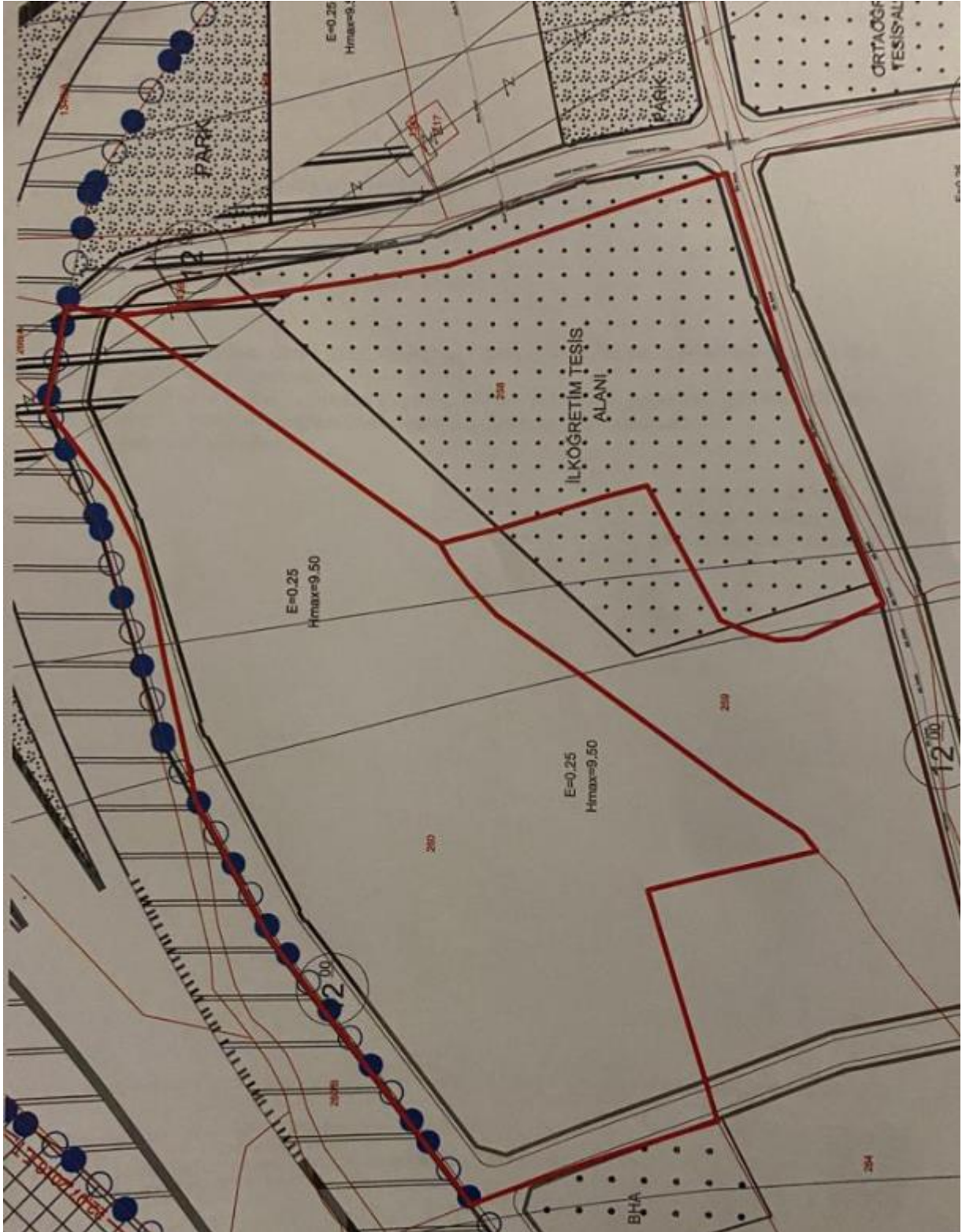
Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanlarında yapılacak uygulamalarda TAKS:0,25 değeri aşılamaz. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.

#### Özel İlköğretim Tesis Alanı

Bu alanlardaki uygulama, Emsal:0,25'i aşmamak kaydıyla ilgili Kurumlardan alınacak görüşlere uygun olmak koşulu ile meri imar yönetmeliği doğrultusunda ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı ve anaokulu-kreş de yapılabilir.

#### Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı

ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parsellerin imar hakları Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı içerisinde kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla plan onama sınırları içerisindeki başka parsellerde kullanılabilir. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen Emsal değeri en fazla %50 arttırılabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. İmar hakkı transferi hesabı ENH Koruma Kuşağına komşu parsellerdeki düşük yoğunluklu/yapılaşma koşullu fonksiyon bölgeleri dikkate alınarak yapılacaktır. Parsel sahibinin talebi halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parselde ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak şartıyla E:0.03, h:4.50 m. yapılaşma koşulları aşılmayacak şekilde Ticari birimler ( halı saha, kafeterya, büfe, sosyal tesis v.b.) yapılabilir. Kısmen ENH Koruma Kuşağı altında kalan parsellerde ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan kısımlarını parselin ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmında kullanılabilir veya başka parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir.



İmar Plan Görüntüsü

## **11.2. İmar Dosyası İncelemesi**

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapora konu parsellerin dosyalarının olmadığı, parsel üzerindeki binaların ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. Ruhsatsız yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamış olup parsellerin yer aldığı bölgenin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince imar uygulaması kapsamına alındığı öğrenilmiştir.

## **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)**

Taşınmazlar üzerinde ruhsatlı binalar bulunmadığından herhangi bir yapı denetim firması bilgisi yoktur.

## **11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

### **11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

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

Rapora konu taşınmazların 7/10 hissesi 10.01.2018 tarihinde Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir. Kalan 3/10 hissesi ise aynı tarihte 6361 S.Y. göre devir ve finansal kiralama sözleşmesi şerhi ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir.

### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

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

Parsellerin yer aldığı bölgenin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince imar uygulaması kapsamına alındığı öğrenilmiştir.

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

Mutlu ÇEBİ ile 10 Ocak 2018 tarihinde yapılan Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır.

Kat karşılığı sözleşmesine göre parseller üzerine yapılacak yapıların 3/10'una tekabül eden yapılar Mutlu ÇEBİ'ye devredilecektir.

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

Enerji verimlilik sertifikası 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 ruhsatıyesesi 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.

Parseller üzerinde ruhsatı alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır.

#### **11.5.6. Proje Bilgileri**

Parseller üzerinde ruhsatı alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır.

## **12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU**

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

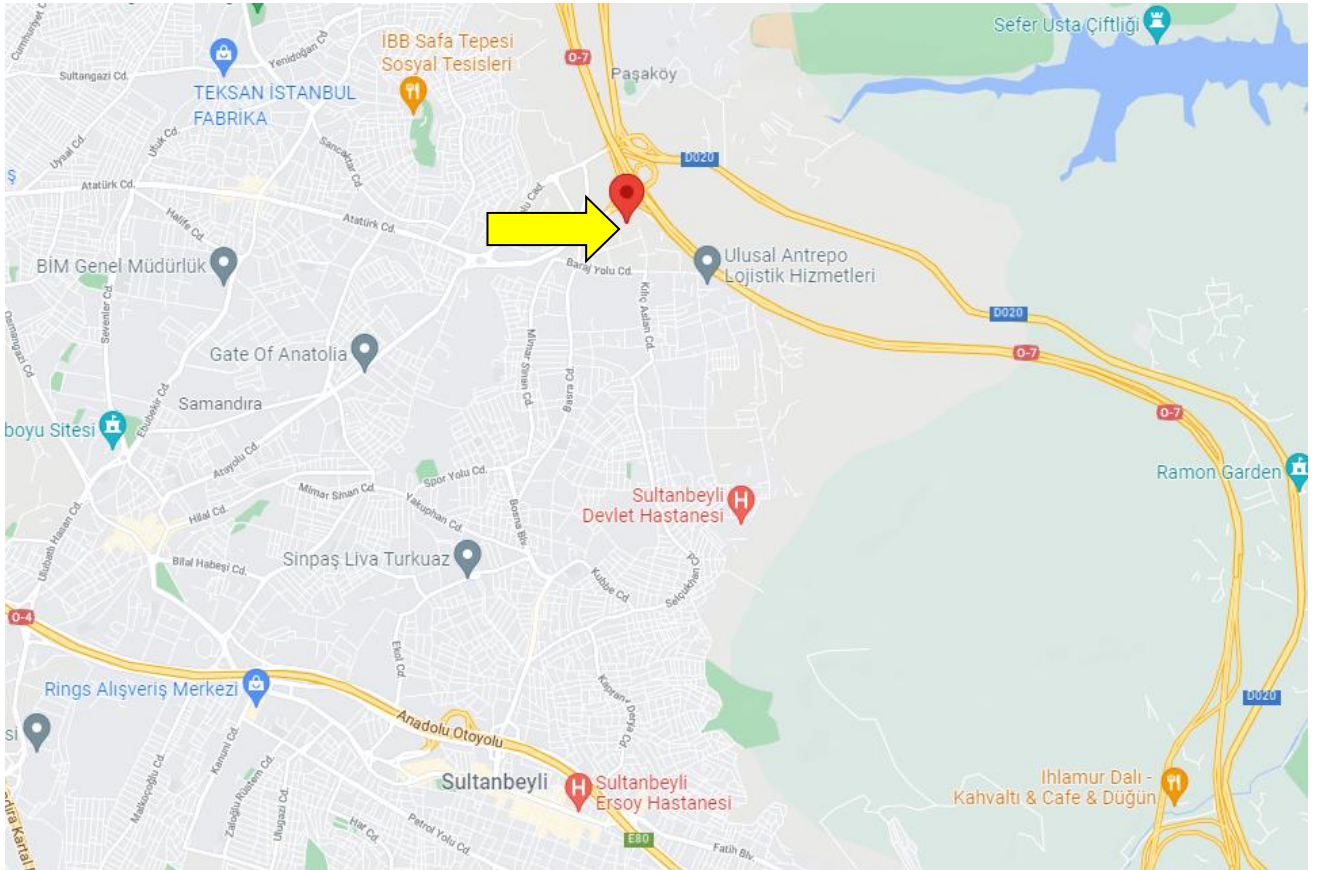
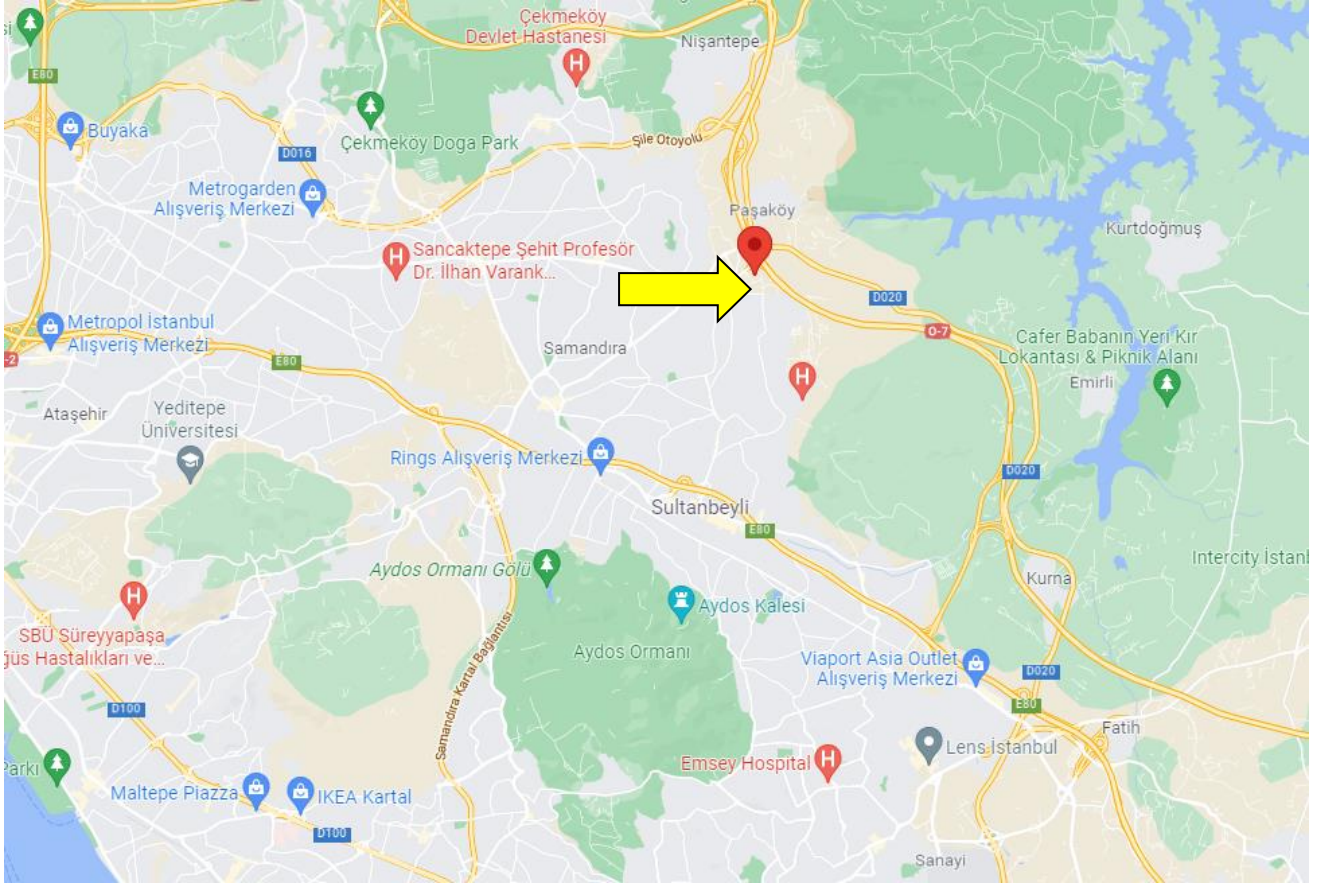
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Paşaköy Mahallesi, 258 ve 260 nolu parsellerdir.

Taşınmazlar, Kuzey Marmara Otoyolu ile Paşaköy bağlantı yolunun kesiştiği yerde konumlandıkları.

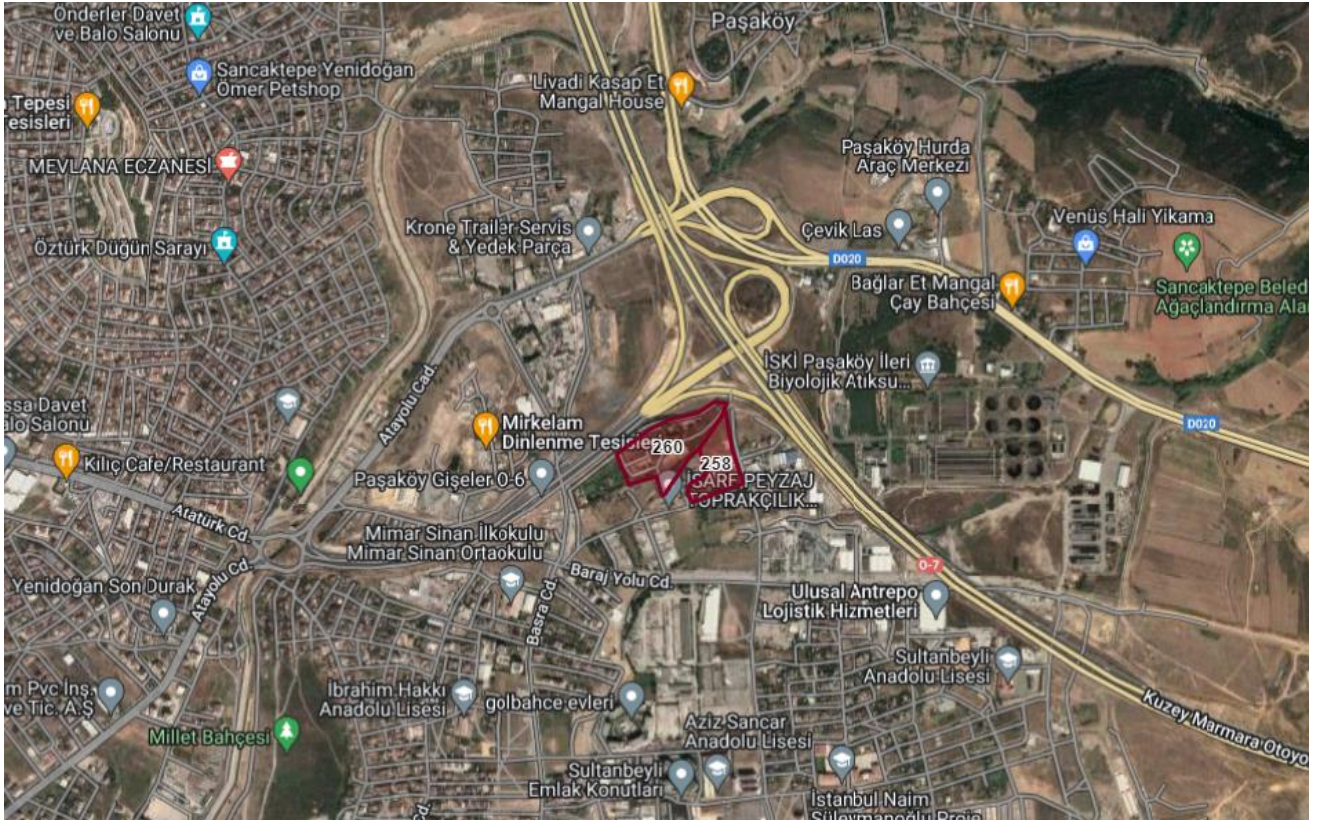
Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir.

Parsellerin yakın çevresinde İSKİ Paşaköy İleri Biyolojik Atıksu Tesisi (Kuzey Marmara Otoyolu'nun karşı istikameti), farklı sektörlerden firmalara ait depolama ve üretim binaları/fabrikalar, kısmen boş parseller ve 3-4 katlı mesken olarak kullanılan binalar bulunmaktadır.

Taşınmazlar, Sancaktepe Belediyesi'ne 4 km., Sancaktepe ilçe merkezine 5 km., TEM Otoyolu kuzey yanyoluna 6 km., Sabiha Gökçen Havalimanı'na ise yaklaşık 15 km. mesafede yer almaktadırlar.



**Konum Krokileri**



**Uydu Görüntüleri**

## 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.

2021 yılı itibarıyla nüfusu 15.840.900 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.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, 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 dışsatım 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 yurtiçinde 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, fönüküler 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. Sancaktepe İlçesi:

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşan Sancaktepe'nin kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçeleri bulunmaktadır.

İlçenin yüzölçümü 62,40 km<sup>2</sup>'dir. Sınırları dâhilinde toplam 19 mahalle vardır. Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolları bu ilçe sınırları içerisinden geçmektedir.

Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. 2021 yılı TÜİK verilerine göre 474.668 nüfus bulunmaktadır.



İlçe 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.

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 yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dâhil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

**Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları**

| <b>Ülke</b>            | <b>2020</b>  | <b>2021(Öngörü)</b> |
|------------------------|--------------|---------------------|
| <b>Çin</b>             | <b>2.3</b>   | <b>8.1</b>          |
| <b>ABD</b>             | <b>-4.6</b>  | <b>7.0</b>          |
| <b>Rusya</b>           | <b>-3</b>    | <b>4.4</b>          |
| <b>Suudi Arabistan</b> | <b>-4.1</b>  | <b>8.1</b>          |
| <b>Fransa</b>          | <b>-8</b>    | <b>5.8</b>          |
| <b>Almanya</b>         | <b>-4.8</b>  | <b>3.6</b>          |
| <b>İtalya</b>          | <b>-8.9</b>  | <b>4.9</b>          |
| <b>Japonya</b>         | <b>-4.7</b>  | <b>2.8</b>          |
| <b>Meksika</b>         | <b>-8.3</b>  | <b>6.3</b>          |
| <b>İspanya</b>         | <b>-10.8</b> | <b>-6.2</b>         |
| <b>İngiltere</b>       | <b>-9.8</b>  | <b>7.0</b>          |
| <b>Türkiye</b>         | <b>1.8</b>   | <b>9</b>            |
| <b>Brezilya</b>        | <b>-4.1</b>  | <b>5.3</b>          |
| <b>Kanada</b>          | <b>-5.3</b>  | <b>6.3</b>          |
| <b>Güney Afrika</b>    | <b>-7</b>    | <b>4</b>            |
| <b>Nijerya</b>         | <b>-1.8</b>  | <b>2.5</b>          |
| <b>Hindistan</b>       | <b>-7.3</b>  | <b>9.5</b>          |

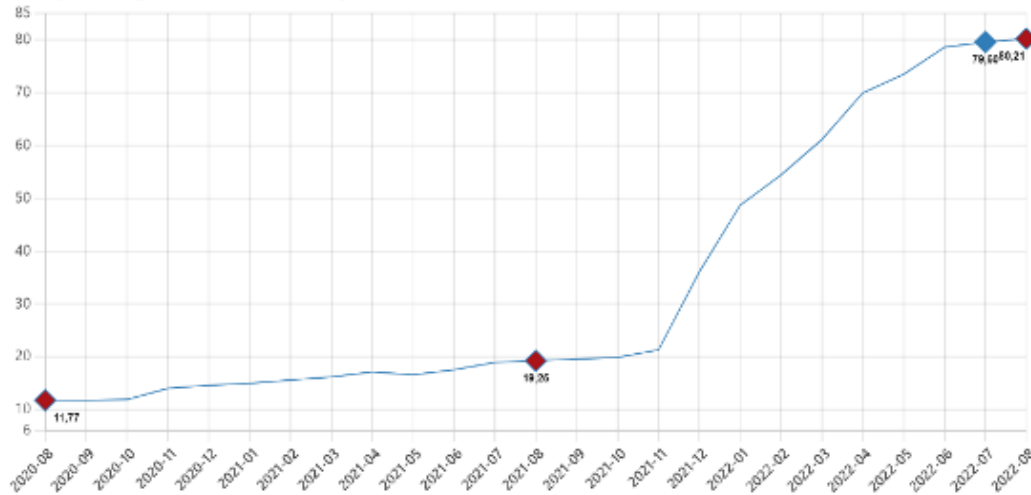
## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ağustos ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 80,21 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %1,46 dır.

**TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022**

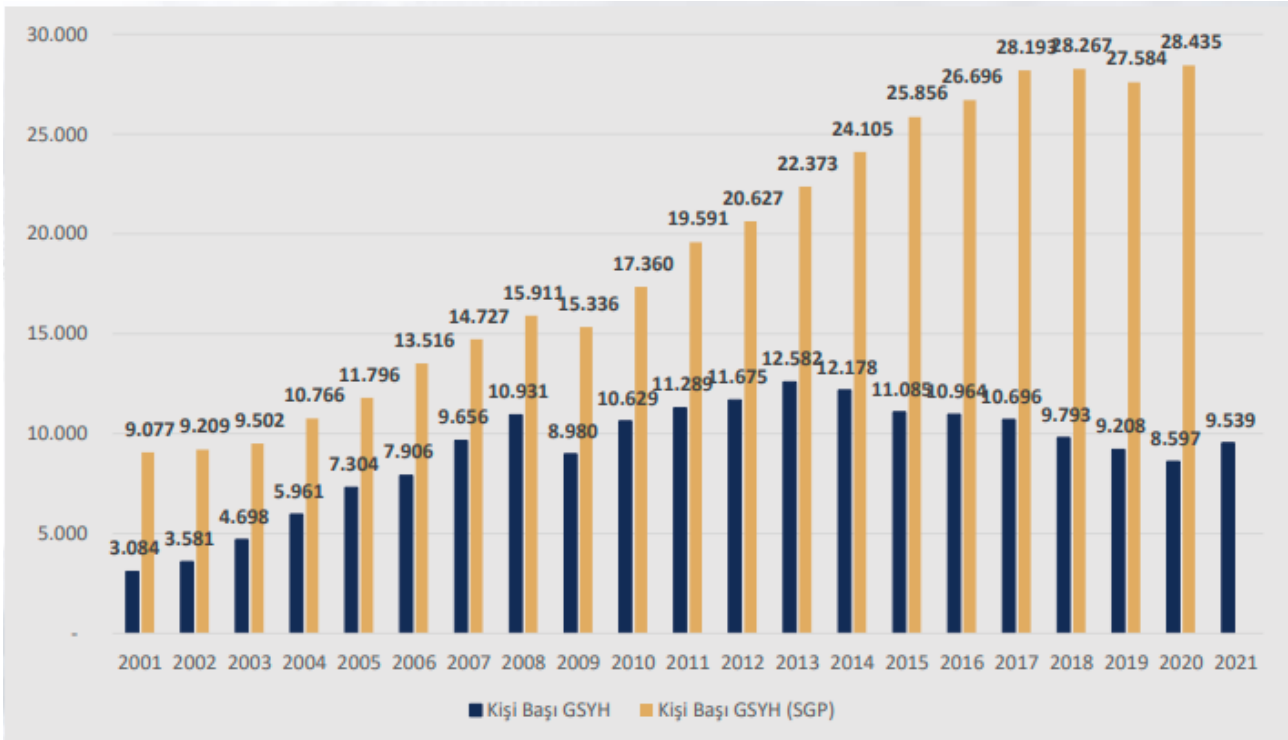


*Kaynak: TÜİK*

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Ekim döneminde, bir önceki aya göre 229 bin kişi artarak 31 milyon 200 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle ödemeler

### Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



### MAKROEKONOMİK GELİŞMELER



### Temel Ekonomik Göstergeler

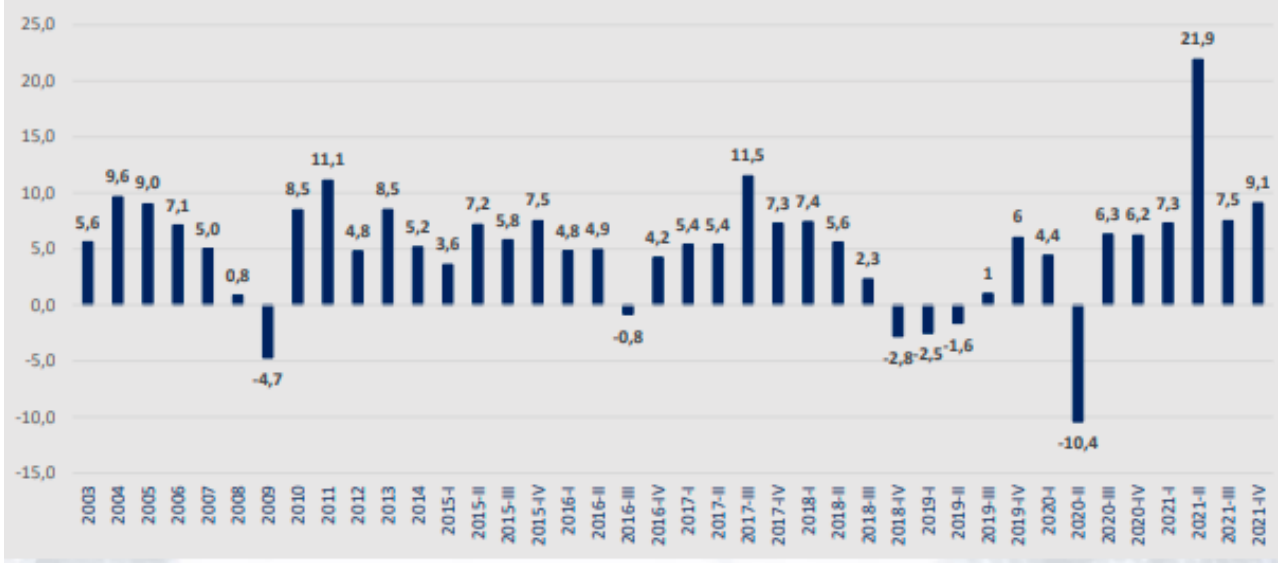
|                                                    | 2000   | 2010   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %                  | 6,9    | 8,4    | 6,1    | 3,3    | 7,5    | 3,0    | 0,9    | 1,8    | 11,0   |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL                   | 171    | 1.168  | 2.351  | 2.627  | 3.134  | 3.759  | 4.318  | 5.047  | 7209   |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$                   | 273    | 777,5  | 867    | 869    | 859    | 797    | 760,4  | 716,9  | 802,7  |
| NÜFUS, Bin Kişi                                    | 64.729 | 73.723 | 78.741 | 79.815 | 80.810 | 82.003 | 83.155 | 83.614 | 84.680 |
| KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$              | 4.249  | 10.629 | 11.085 | 10.964 | 10.696 | 9.793  | 9.208  | 8.597  | 9.539  |
| İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$                   | -      | -      | 151    | 149,2  | 164,5  | 177,2  | 180,8  | 169,6  | 225,3  |
| İHRACAT(GTS)/GSYH,%                                | -      | -      | 17,4   | 17,2   | 19,1   | 22,2   | 23,8   | 23,7   | 28,1   |
| İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$                   | -      | -      | 213,6  | 202,2  | 238,7  | 231,2  | 210,3  | 219,5  | 271,4  |
| İTHALAT(GTS)/GSYH, %                               | -      | -      | 24,6   | 23,3   | 27,8   | 29,0   | 27,7   | 30,6   | 33,8   |
| İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)         | -      | -      | 70,7   | 73,8   | 68,9   | 76,6   | 86     | 77,3   | 83     |
| SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$                       | 7,6    | 22,6   | 26,6   | 18,7   | 22,5   | 25,2   | 29,8   | 10,2   | 20,8   |
| DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$     | 1      | 9,1    | 19,3   | 13,8   | 11     | 12,5   | 9,6    | 7,8    | 14,1   |
| CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %                      | -3,6   | -5,7   | -3,2   | -3,1   | -4,8   | -2,7   | 0,7    | -5,0   | -1,9   |
| İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %                          |        | 46,5   | 51,3   | 52     | 52,8   | 53,2   | 53     | 49,3   | 51,4   |
| İŞSİZLİK ORANI, %                                  |        | 11,1   | 10,3   | 10,9   | 10,9   | 11     | 13,7   | 13,2   | 12,0   |
| İSTİHDAM ORANI, %                                  |        | 41,3   | 46     | 46,3   | 47,1   | 47,4   | 45,7   | 42,8   | 45,2   |
| TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%) |        | 8,6    | 7,7    | 7,8    | 11,1   | 16,3   | 15,2   | 12,28  | 19,6   |

**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mart 2022)

### Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 9,1 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

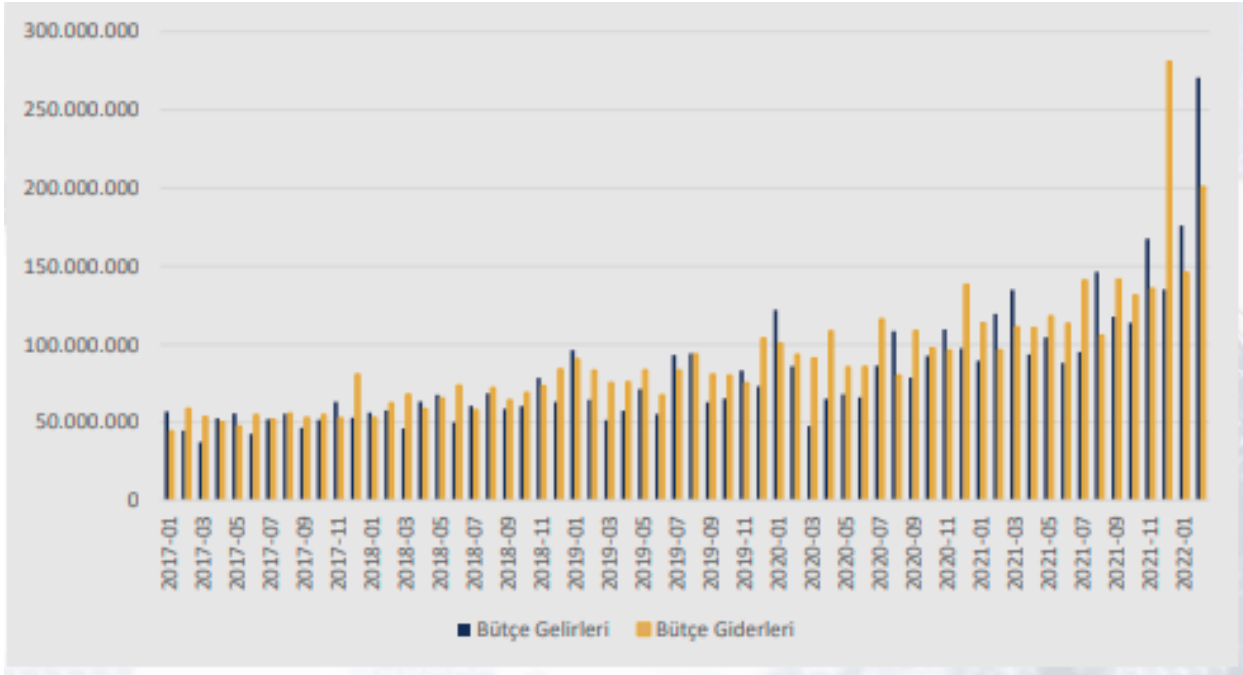
### 2021-2022 Büyüme Tahminleri:

| Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |      |       |              |      |          |       |           |     |         |
|---------------------------------------------------------|------|-------|--------------|------|----------|-------|-----------|-----|---------|
|                                                         |      | Dünya | Avro Bölgesi | ABD  | Brezilya | Rusya | Hindistan | ÇHC | Japonya |
| IMF                                                     | 2020 | -3,1  | -6,4         | -3,4 | -3,9     | -2,7  | -7,3      | 2,3 | -4,5    |
|                                                         | 2021 | 5,9   | 5,2          | 5,6  | 4,7      | 4,5   | 9,0       | 8,1 | 1,6     |
|                                                         | 2022 | 4,4   | 3,9          | 4,0  | 0,3      | 2,8   | 9,0       | 4,8 | 3,3     |
| OECD                                                    | 2020 | -3,4  | -6,5         | -3,4 | -4,4     | -3,0  | -7,3      | 2,3 | -4,6    |
|                                                         | 2021 | 5,6   | 5,2          | 5,6  | 5,0      | 4,3   | 9,4       | 8,1 | 1,8     |
|                                                         | 2022 | 4,5   | 4,3          | 3,7  | 1,4      | 2,7   | 8,1       | 5,1 | 3,4     |
| Dünya Bankası                                           | 2020 | -3,4  | -6,4         | -3,4 | -3,9     | -3,0  | -7,3      | 2,2 | -4,5    |
|                                                         | 2021 | 5,5   | 5,2          | 5,6  | 4,9      | 4,3   | 8,3       | 8,0 | 1,7     |
|                                                         | 2022 | 4,1   | 4,2          | 3,7  | 1,4      | 2,4   | 8,7       | 5,1 | 2,9     |

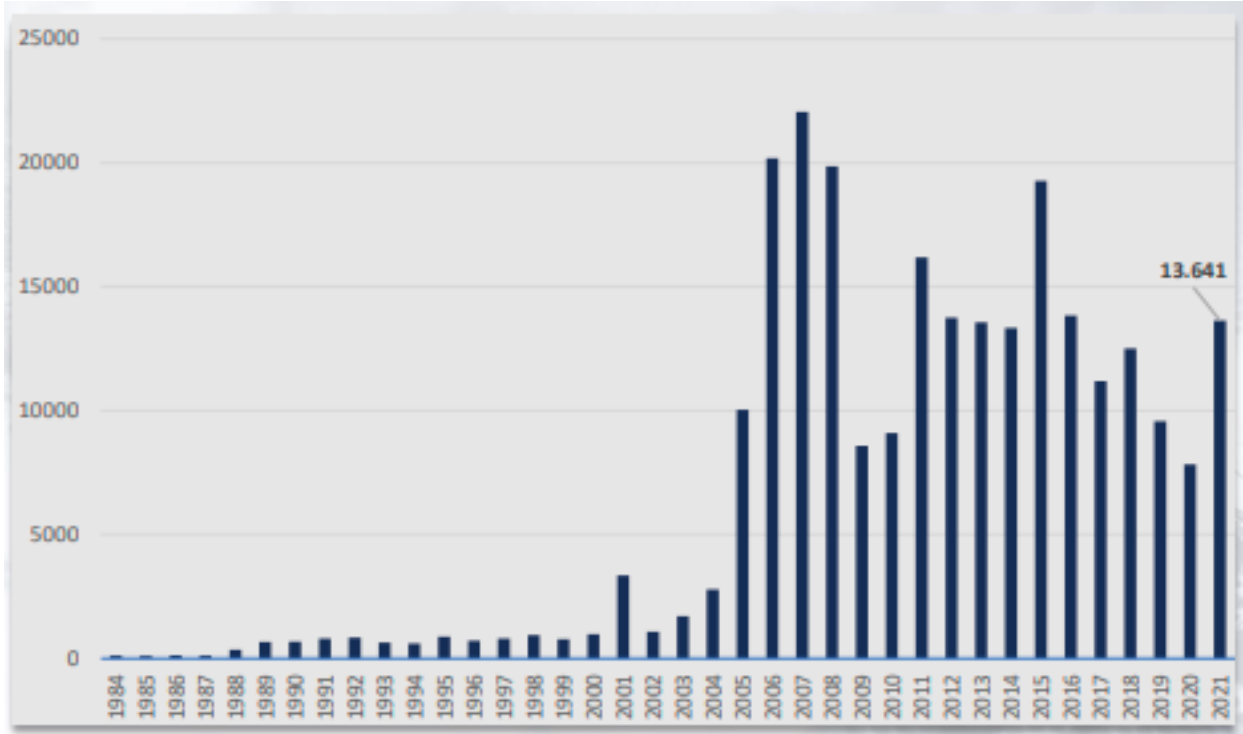
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mart 2022)

### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Şubat ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 270,6 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 200,8 milyar TL olmuş ve bütçe fazlası 69,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



## **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.

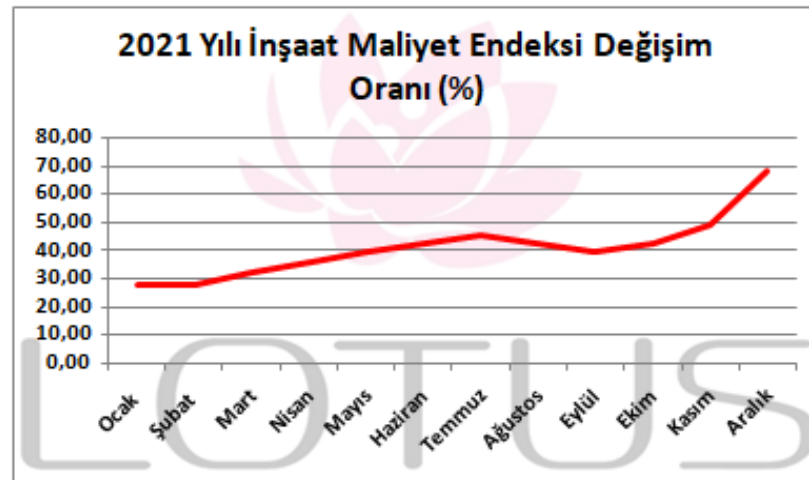
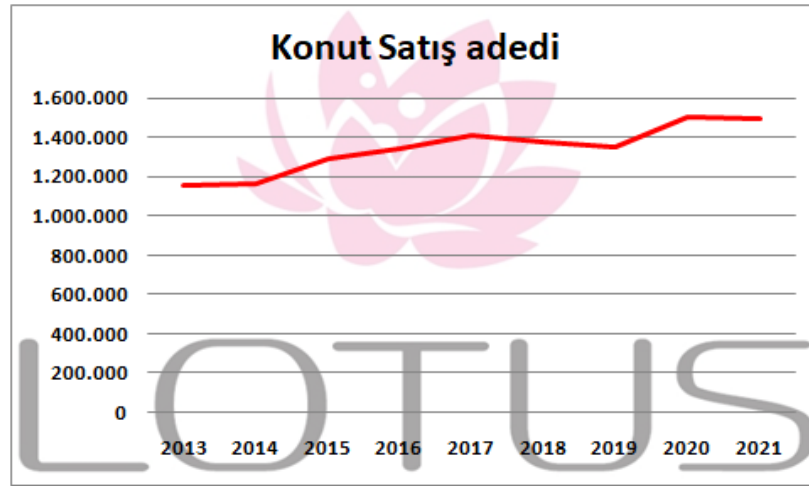
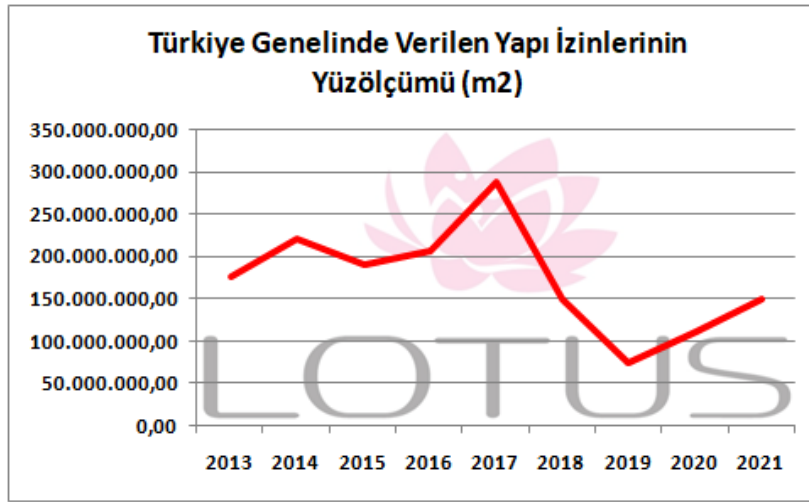
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK



LOTUS

2022/1291



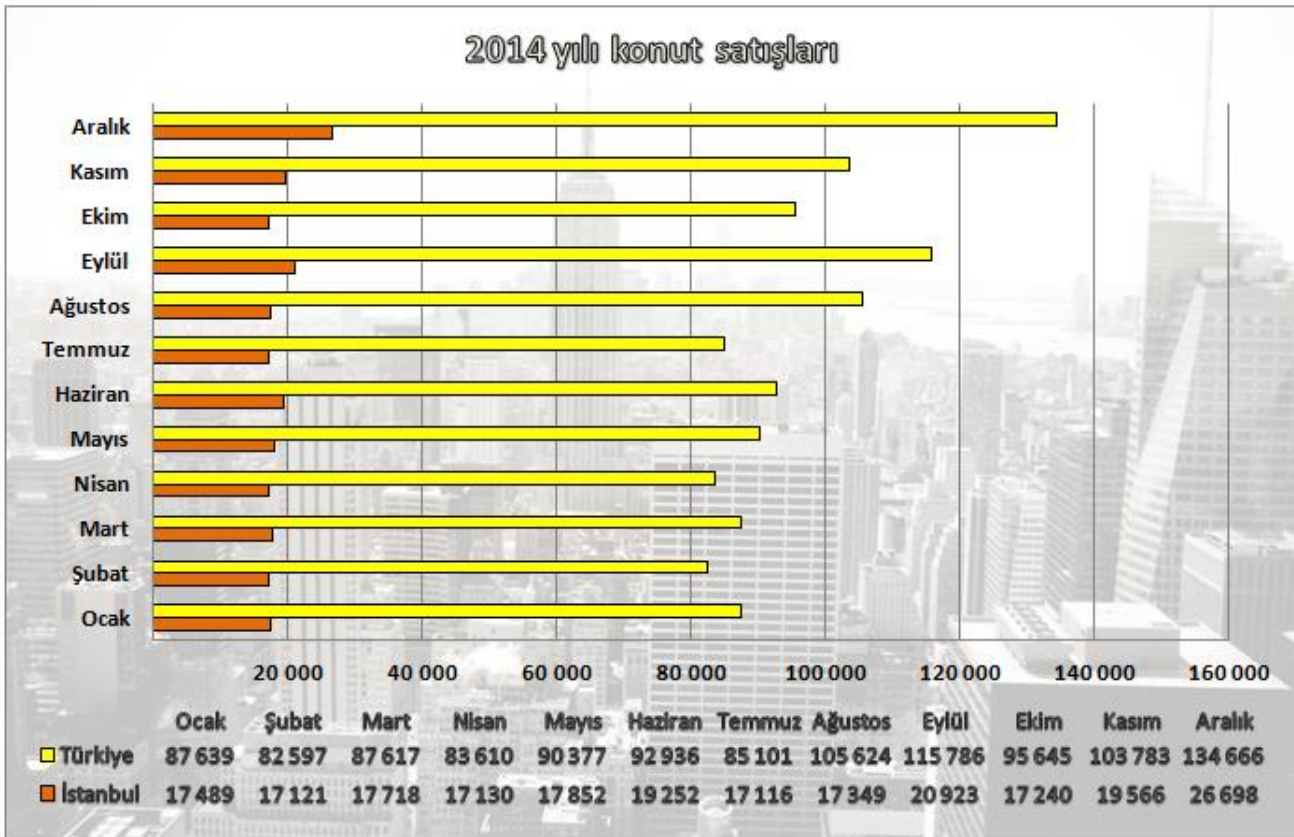
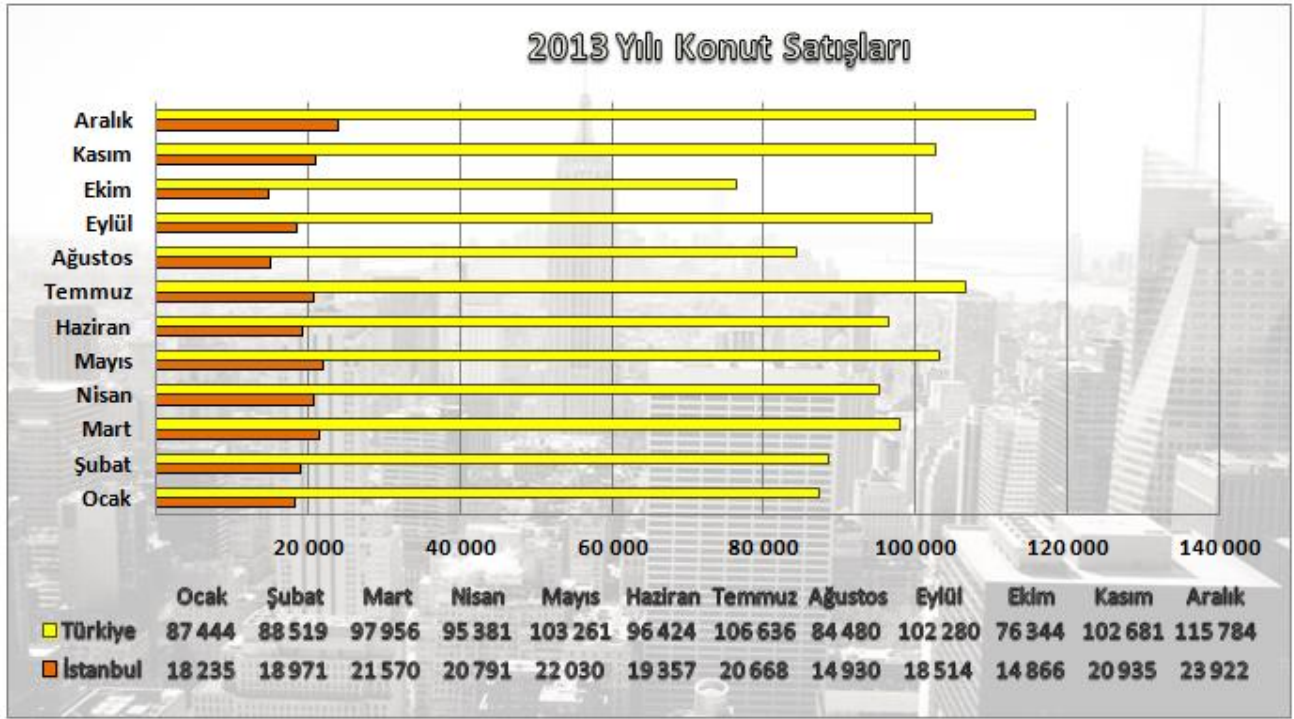
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya 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.

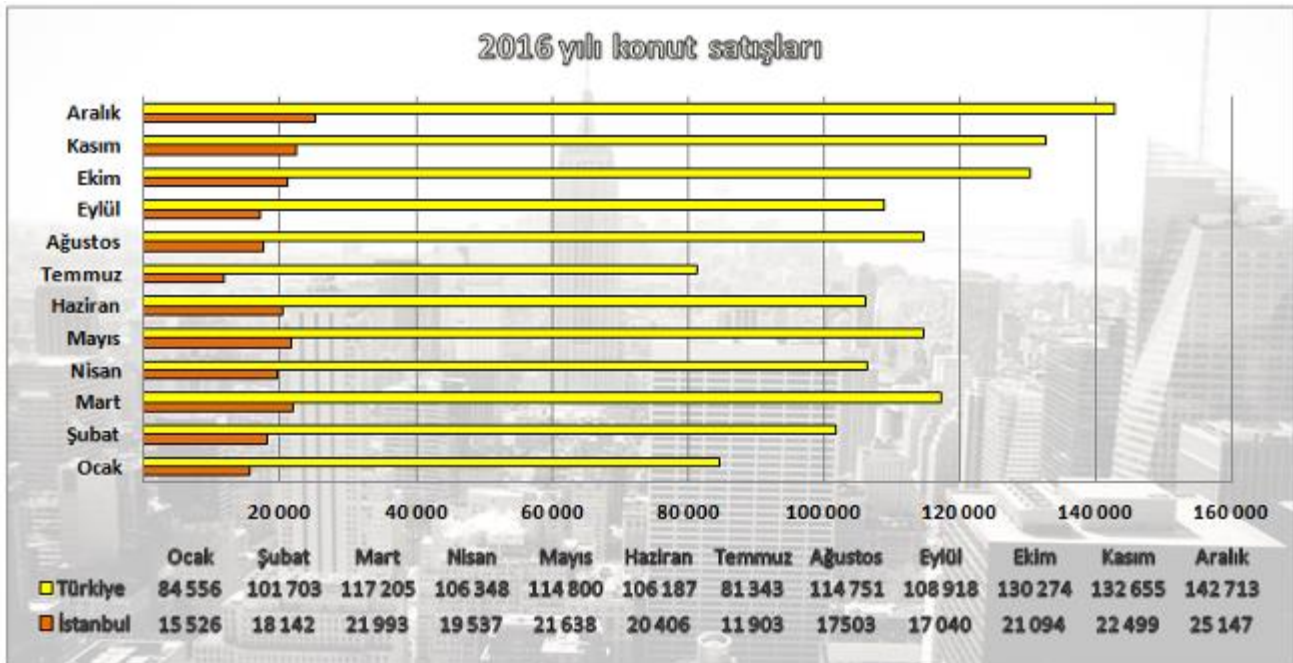
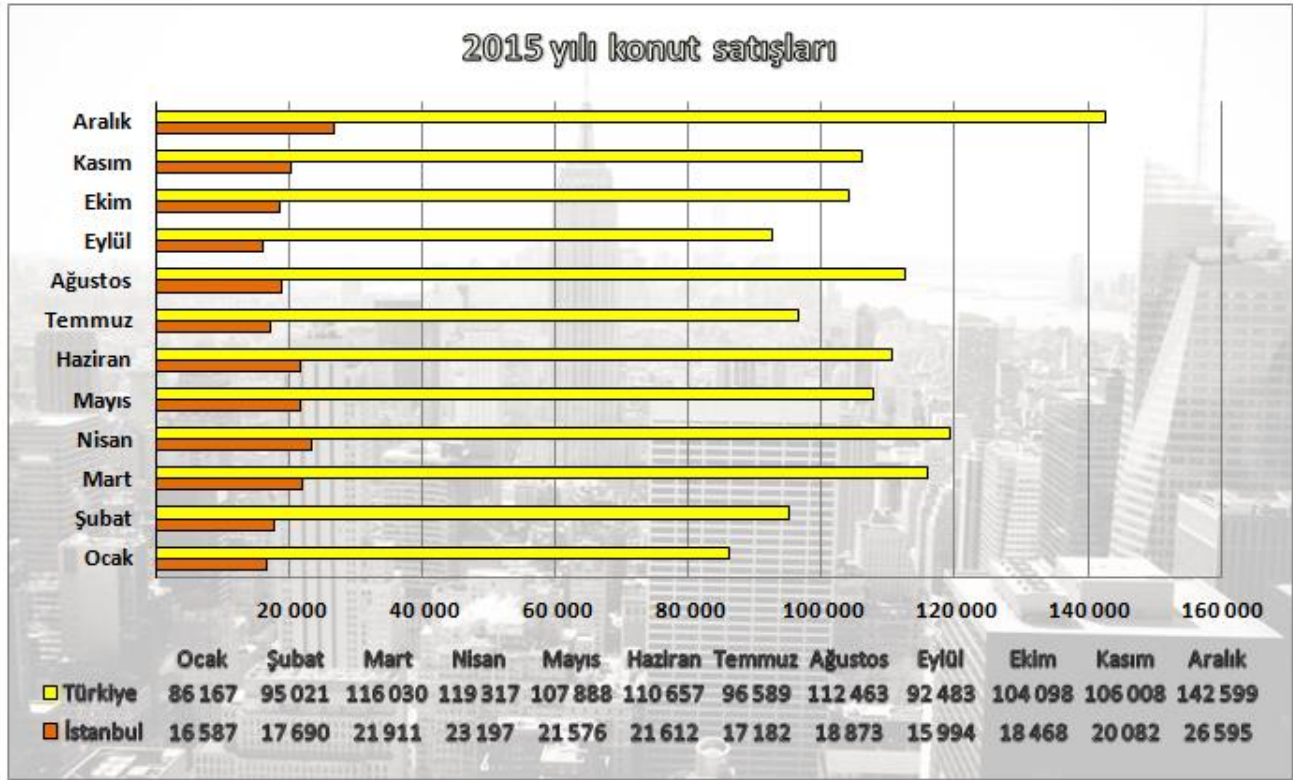
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

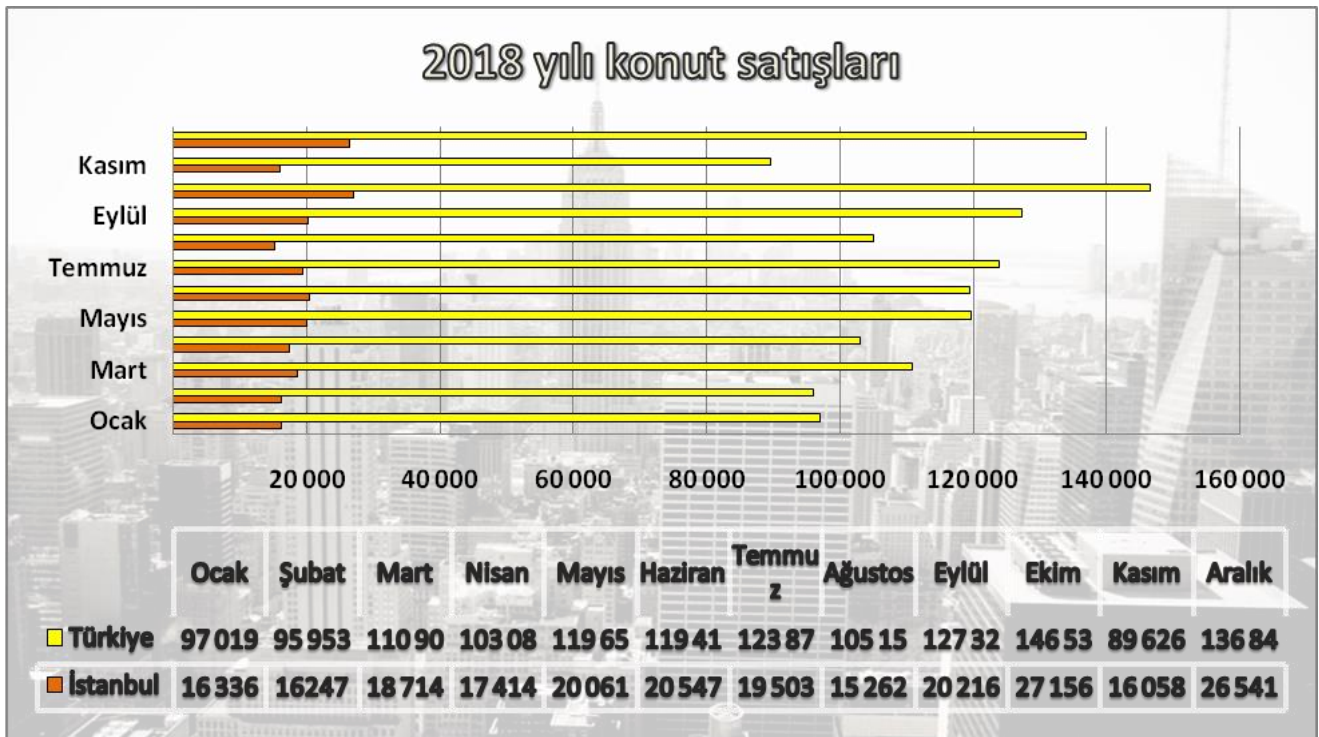
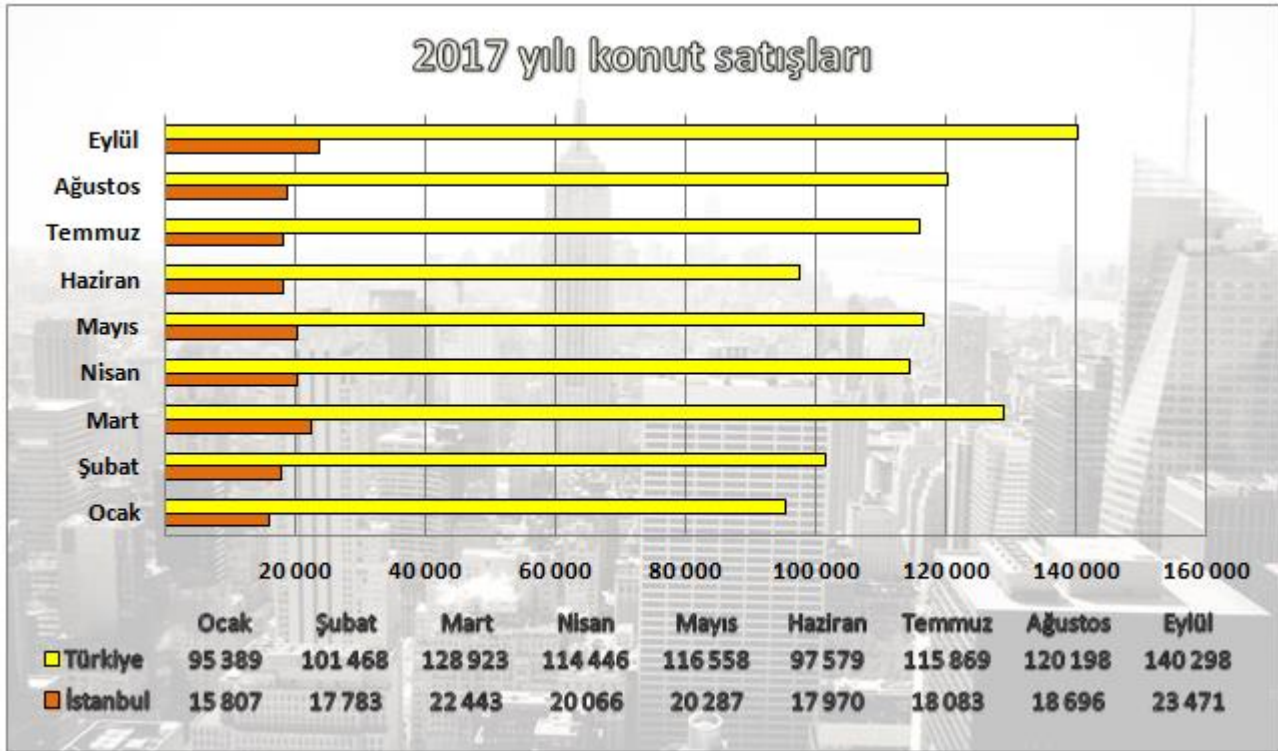
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

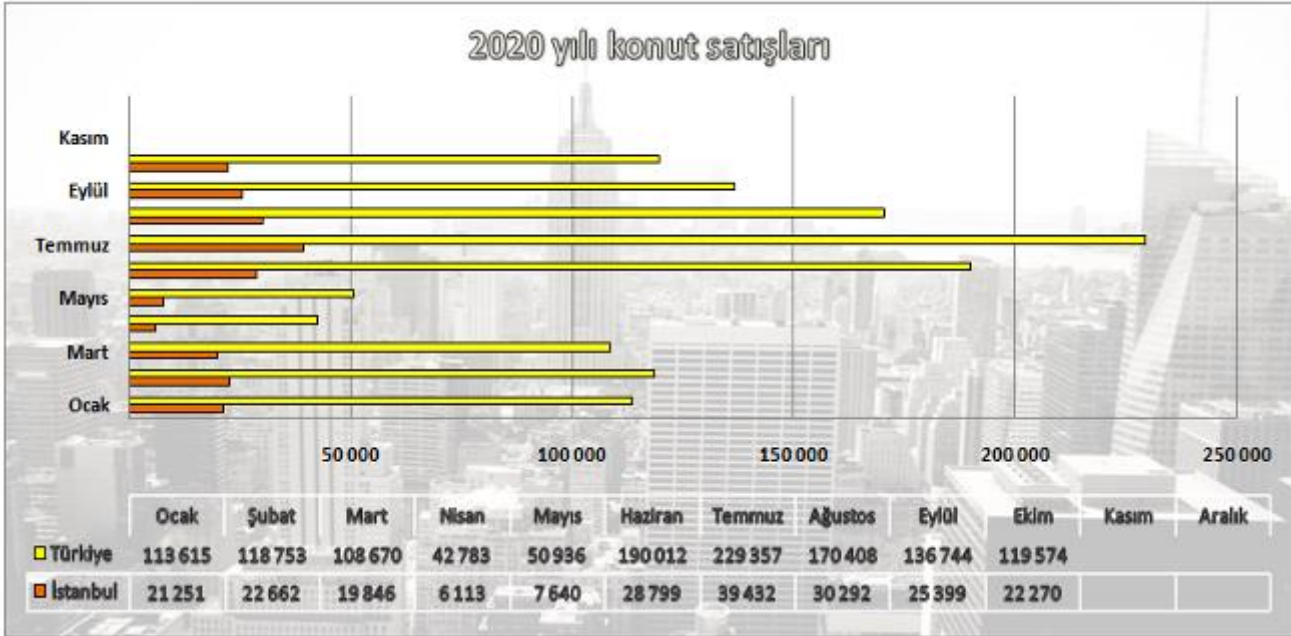
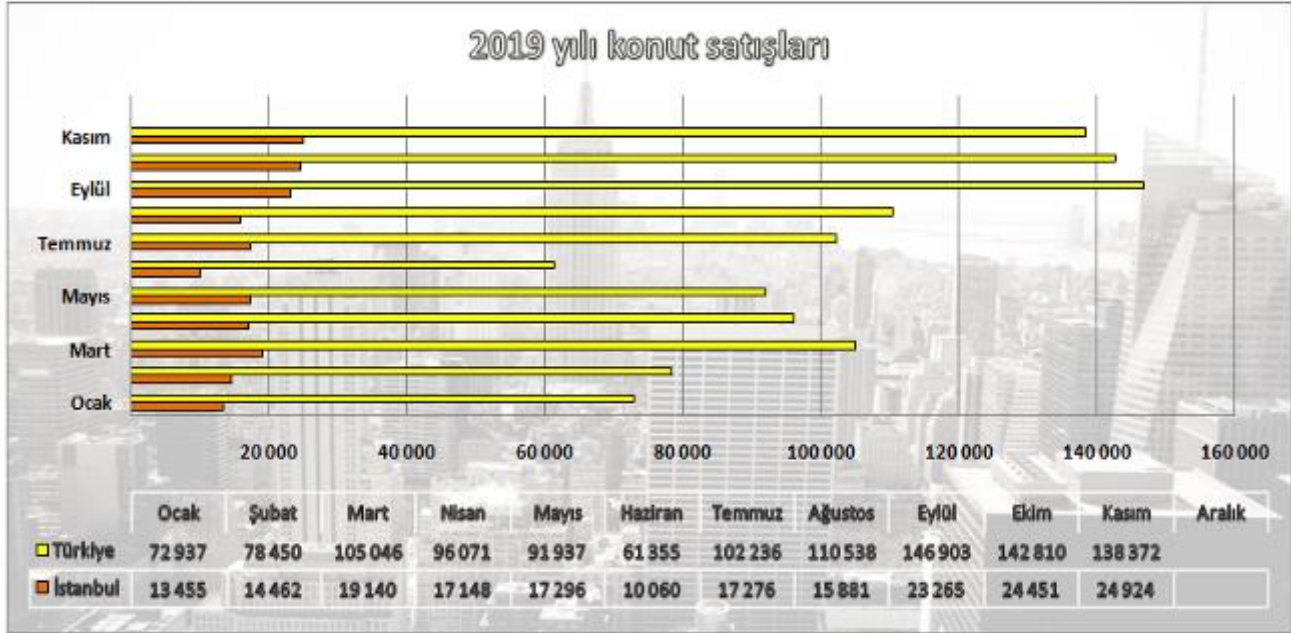
|              | <b>Konut Fiyat Endeksi</b> | <b>Yeni Konutlar Fiyat Endeksi</b> | <b>Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi</b> | <b>Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)**</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <br>TÜRKİYE  | 575,2<br>(%189,2)          | 601,7<br>(%178,8)                  | 568,2<br>(%190,6)                          | 15863,3 ₺                               |
| <br>İSTANBUL | 530,9<br>(%212,1)          | 566,4<br>(%204,7)                  | 531,2<br>(%213,9)                          | 25714,8 ₺                               |
| <br>ANKARA   | 551,1<br>(%196,0)          | 681,0<br>(%197,4)                  | 542,1<br>(%198,8)                          | 11323,8 ₺                               |
| <br>İZMİR    | 595,6<br>(%185,8)          | 630,3<br>(%189,7)                  | 584,9<br>(%184,6)                          | 18761,3 ₺                               |

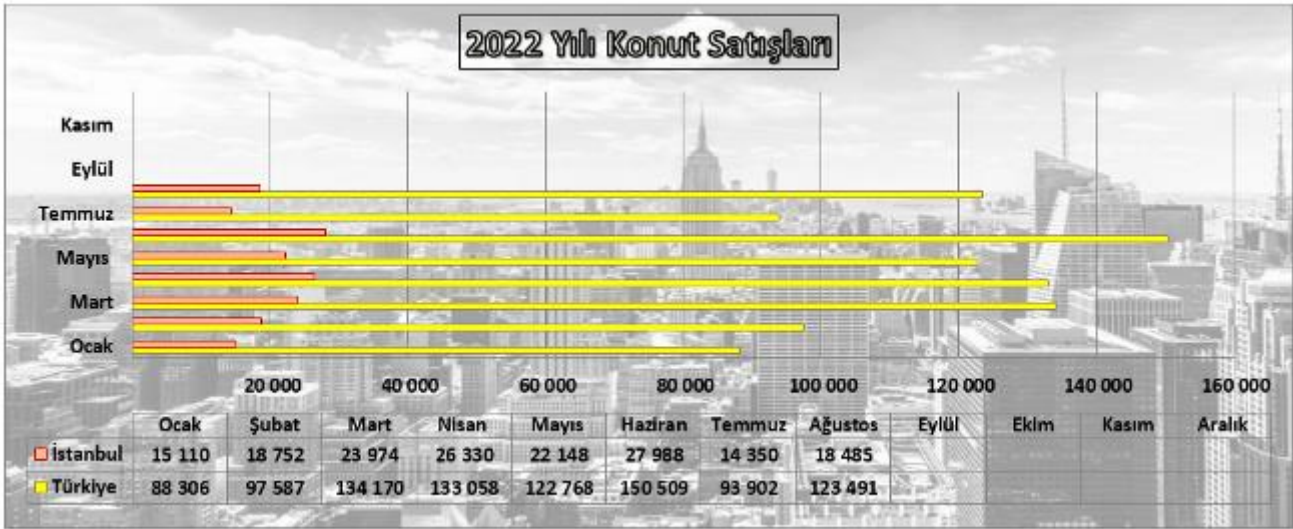
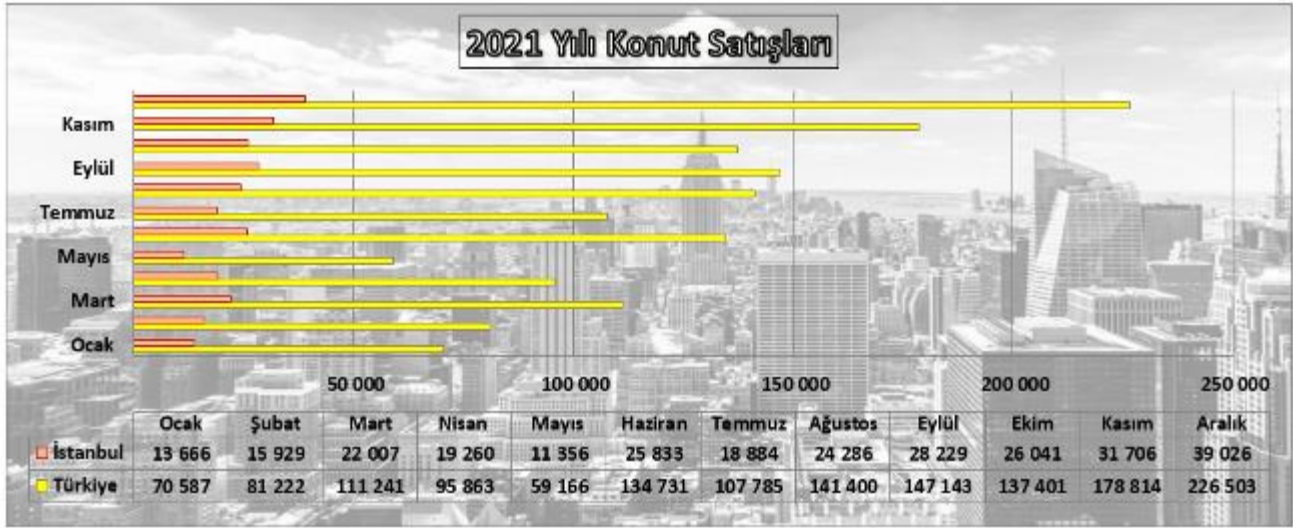
**Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)**











Kaynak: TÜİK

## 12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların ve tedarik zincirlerinde yaşanan problemlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Son dönemde özellikle büyükşehirlerde arsa ve konut fiyatlarında yaşanan hızlı artış,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla 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.

### 13. AÇIKLAMALAR

#### 258 Parsel:

- Rapora konu 258 parsel 16.400 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup niteliği 'Arsa'dır.
- 18 Mart Caddesi ile Işıl Sokağın kesiştiği köşe yerde konumludur.
- 18 Mart Caddesi'ne 200 metre, Umut Sokağı ise 150 metre cephesi bulunmaktadır.
- Sınırları tel çit ile çevrilidir.
- Hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
- Seramik firması tarafından kullanılan parselin üzerinde seramik firmasının muhtelif malzemeleri yer almaktadır.
- Geometrik olarak belirgin bir şekle sahip değildir.
- Yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

#### 260 Parsel:

- Rapora konu 260 parsel 30.609,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup niteliği 'Kargir Ahır, Müştemilat ve Kuyusu Olan Tarla'dır.
- Kuzey Marmara Otoyolu Paşaköy bağlantı yolu ile 18 Mart Caddesi'nin kesiştiği köşe yerde konumludur.
- 18 Mart Caddesi'ne 46 metre cephesi bulunmaktadır.
- Sınırları taş duvar ile çevrilidir.
- Hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsel bünyesinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş ve konut maksatlı kullanılan villalar, müştemilatlar, futbol/voleybol sahası, mescit, şadırvan, macera parkuru, yemekhane, kümes alanları, sera, serender ve personelin kaldığı yapı yer almaktadır. Ruhsatsız olan bu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Çevre düzenlemesi yapılmış olup bakımlı durumdadır.
- Geometrik olarak belirgin bir şekle sahip değildir.
- Yer aldığı bölgede altyapı mevcuttur.
- **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

## 14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi 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, imar durumu ve bulundukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında yeni yapılacak nitelikli bir konut projesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir (Bu görüş, bölgenin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesi gereğince imar uygulamasına alınmış olması sebebiyle eski imar durumuna benzer koşullara sahip olacağı kabulü ile verilmiştir).

## 15. DEĞERLENDİRME

### Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

| Güçlü Yönler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Zayıf Yönler                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Ulaşım imkânlarının kolaylığı</li><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları</li><li>- Yapılaşmaya uygun büyüklükte olmaları</li><li>- Kuzey Marmara Otoyolu ve Paşaköy bağlantı yoluna rahat ulaşılacak bir konumda olmaları</li><li>- Tamamlanmış altyapı</li><li>- Sabiha Gökçen Havalimanına rahat ulaşılacak konumda yer almaları</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Parsellerden kesinti yapılacak olması</li><li>- Üzerlerindeki yapıların ruhsatsız olması</li></ul>                                                               |
| Fırsatlar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Tehditler                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi</li><li>- İnşaat maliyetlerinde son dönemde yaşanan artışlar</li></ul> |

## 16. 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 esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(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) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 16.1. 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 görülmekle 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 gerçekleştirenin 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 alıcılığı, 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 sayısallaştırıldıklarına 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.

## **16.2. 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 değerin 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 61 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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 katılan 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 yansıtabilir.

### **16.3. Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

## 17. FİYATLANDIRMA

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

1. **İkame Maliyet Yaklaşımı**
2. **Gelir İndirgeme Yaklaşımı**
3. **Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Parsellerin satış (pazar) değerlerinin tespiti, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre belirlenmiştir. Diğer çeşitli yaklaşım ve yöntemlerin de kullanılması göz önünde bulundurulmuş ancak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, güvenilir bir karar verilmesi için yeterli bulgu ve gözlemlenebilir veriyi sağladığı için bu yaklaşıma başvurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "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" hükmü gereğince tek bir değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüştür.

### 17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Arsa ve Kargir Ahır, Müstemilat ve Kuyusu Olan Tarla nitelikli olan rapora konu taşınmazların değerinin tespitinde İkame Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

### 17.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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 parseller için kıymet takdir edilmiştir.

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

| Emsalin Durumu<br>(Konum) | Emsalin Durumu<br>(Büyüklük) | Emsalin Durumu<br>(Fonksiyon/Yap. Hakkı) | Yüzdelik Oranlar |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------------------|------------------|
| Çok Kötü                  | Çok Büyük                    | Çok Kötü                                 | >%20             |
| Orta Kötü                 | Orta Büyük                   | Orta Kötü                                | %11 ... %20      |
| Az Kötü                   | Az Büyük                     | Az Kötü                                  | %1 ... %10       |
| Benzer                    | Benzer                       | Benzer                                   | %0               |
| Az İyi                    | Az Küçük                     | Az İyi                                   | -%10 ... -%1     |
| İyi                       | Küçük                        | İyi                                      | -%20 ... - %11   |
| Çok İyi                   | Çok Küçük                    | Çok İyi                                  | > -%20           |

### Satılık Emsal Bilgileri:

#### 1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 296 95 53

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 620 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, emsal: 0,25 konut imarlı parsel hissesi 1.550.000,-TL bedelle satılıktır. (2.500,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 421 40 65

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 1.055 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, plansız alanda olduğu belirtilen parsel hissesi 2.000.000,-TL bedelle satılıktır. (1.896,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 324 96 59

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 1.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, plansız alanda olduğu belirtilen parsel hissesi 3.350.000,-TL bedelle satılıktır. (2.233,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 421 40 65

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 2.900 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, plansız alanda olduğu belirtilen parsel 7.750.000,-TL bedelle satılıktır. (2.672,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 5-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 722 16 55

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 15.800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 0,25 konut imarlı parsel hissesi 39.500.000,-TL bedelle satılıktır. (2.500,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 6-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 657 81 78

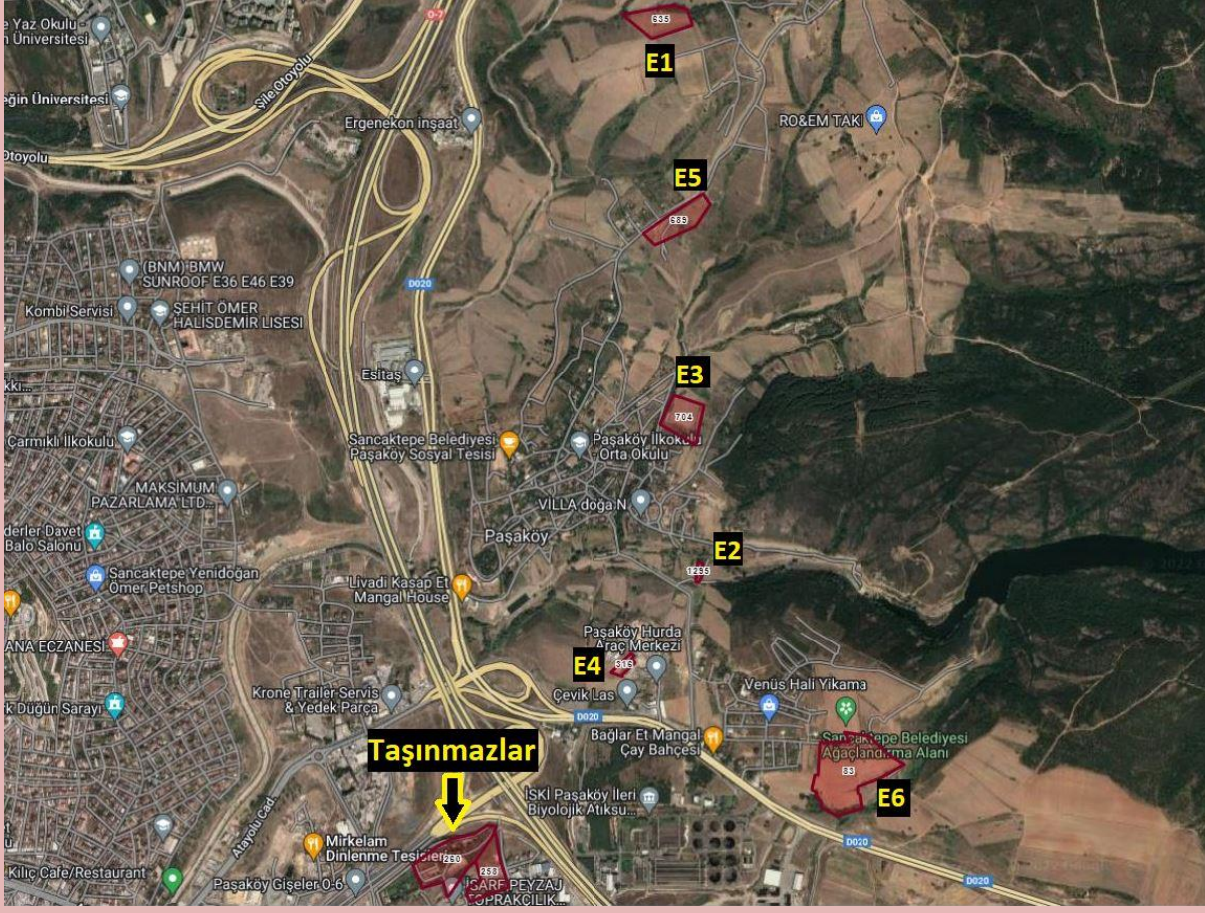
Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 50.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, plansız alanda olduğu belirtilen parsel 105.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.100,-TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Parsellerin tamamı uygulama görececek bölgede konumludur.

### Satılık Emsal Analizi:

|                  | Birim Satış Fiyatı (TL) | Pazarlıklı Payı  | Alan Düzeltmesi     |                  | Fonksiyon ve Yapılaşma     |                  | Konum     |                  | Şerefiyesi |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|------------------|-------------------------|------------------|---------------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------|------------------|------------|------------------|------------------|------------------------|
| <b>Konu Mülk</b> |                         |                  | <b>31.166,98 m2</b> |                  | <b>Konut Alanı (E:025)</b> |                  |           |                  |            |                  |                  | <b>2.630</b>           |
|                  |                         | Düzeltilme Oranı | Alanı               | Düzeltilme Oranı | Lejant                     | Düzeltilme Oranı | Durumu    | Düzeltilme Oranı | Durumu     | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| Emsal 1          | 2.500                   | -10%             | 620                 | -20%             | Konut                      | 0%               | Orta Kötü | 20%              | Hisseli    | 15%              | 5%               | 2.625                  |
| Emsal 2          | 1.896                   | -10%             | 1.055               | -15%             | Plansız                    | 20%              | Az Kötü   | 5%               | Hisseli    | 15%              | 15%              | 2.180                  |
| Emsal 3          | 2.233                   | -10%             | 1.500               | -15%             | Plansız                    | 20%              | Az Kötü   | 5%               | Hisseli    | 15%              | 15%              | 2.568                  |
| Emsal 4          | 2.672                   | -10%             | 2.900               | -15%             | Plansız                    | 20%              | Az Kötü   | 5%               | Müstakil   | 0%               | 0%               | 2.672                  |
| Emsal 5          | 2.500                   | -10%             | 15.800              | -5%              | Konut                      | 0%               | Az Kötü   | 15%              | Hisseli    | 20%              | 20%              | 3.000                  |
| Emsal 6          | 2.100                   | -10%             | 50.000              | 10%              | Plansız                    | 20%              | Az Kötü   | 10%              | Müstakil   | 0%               | 30%              | 2.730                  |

### Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



### Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yönteminde referans olarak 260 nolu taşınmaz dikkate alınmış olup birim m<sup>2</sup> değeri 2.630 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. 258 nolu parselin % 5 kadar şerefiyesinin düşük olduğu kanaatine varılmış ve parselin birim m<sup>2</sup> değeri 2.500 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| Sıra No | Parsel No | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Yuvarlatılmış Değeri (TL) |
|---------|-----------|-----------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
| 1       | 258       | 16.400                      | 2.500                                            | 41.000.000                |
| 2       | 260       | 30.609,23                   | 2.630                                            | 80.500.000                |
|         |           |                             | <b>TOPLAM</b>                                    | <b>121.500.000</b>        |

## **18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ**

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazlar için toplam **121.500.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

### **18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### **18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **18.5. 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 taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre 105.530.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

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

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

**18.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde ruhsatsız yapılar mevcuttur. Parseller halihazırda imar uygulamasına tabii olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

**18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Taşınmazlar arsa ve kargir ahır, müstemilat ve kuyusu olan tarla nitelikli olup üzerlerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmamaktadır.

**18.12. 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), (d) 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 dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

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.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Taşınmazlar, GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer alabilir.

## 19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **2 adet parselin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **toplam değeri için,**

**121.500.000,-TL** (Yüzyirmibirmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(121.500.000,-TL \div 18,6983 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{6.498.000,-USD})$

$(121.500.000,-TL \div 19,9349 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{6.095.000,-Euro})$

(\*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.  
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dâhil (%18) toplam değeri 143.370.000,-TL dir.

**Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İşbu rapor, **SİNPAŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

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

### Eki:

- Uydu Görünümleri
- Fotoğraflar
- Yazılı İmar Durumu Belgesi
- İmar Plan Örneği
- Takbis Belgeleri
- Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
- Tapu Suretleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

**Cem GÜL**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 409934)